

SELECTIRENTE

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCES DE PROXIMITÉ EN CENTRE VILLE

PRÉSENTATION



Résultats annuels 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 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.

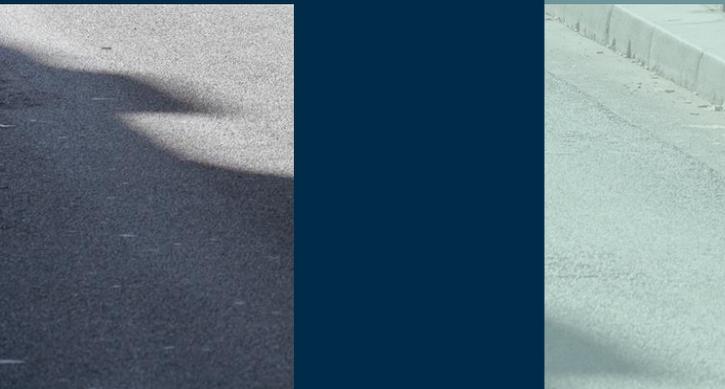
1. SELECTIRENTE EN BREF	4
2. LES COMMERCES DE PROXIMITÉ : UN MARCHÉ RÉSILIENT	9
3. SELECTIRENTE : RÉSILIENCE & CRÉATION DE VALEUR	16
A. <i>STRATÉGIE & FONDAMENTAUX</i>	17
B. <i>POLITIQUE ESG</i>	21
C. <i>GESTION RIGOUREUSE ET DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE</i>	25
4. SELECTIRENTE, DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES	38
A. <i>ÉVOLUTION DEPUIS 2019</i>	39
B. <i>FAITS MARQUANTS & PERFORMANCES 2023</i>	46
C. <i>PERSPECTIVES</i>	51





1

SELECTIRENTE EN BREF



FORTE CROISSANCE ET DÉVELOPPEMENT SIGNIFICATIF DEPUIS 2019

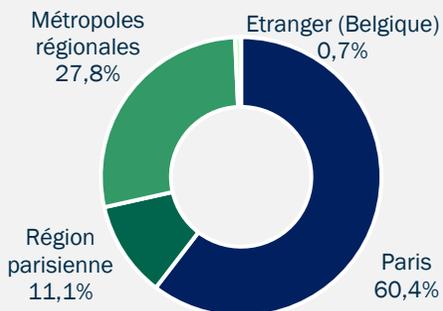
- Augmentation de capital de **217 M€** en décembre 2019
- Investissement ~ **325 M€** en 2020 / 2021 / 2022 / 2023
- Performances opérationnelles et financières de SELECTIRENTE en constante amélioration vers l'objectif d'atteindre une taille critique sur son marché
- Refinancement bancaire de **240 M€** en février 2022 pour financer la croissance



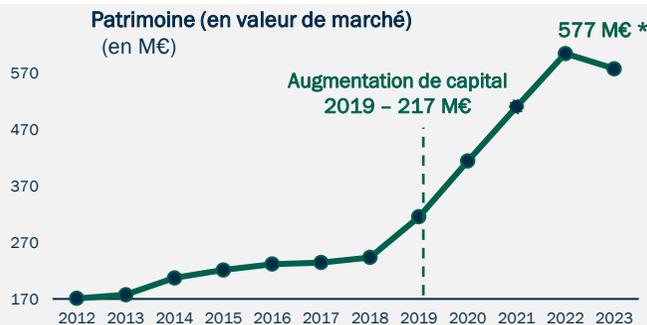
SELECTIRENTE EN BREF (1 / 2)

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

PRÉSENCE MAJORITAIRE A PARIS ET VILLES LIMITOPHES ...



PATRIMOINE EN FORTE CROISSANCE



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

Au 31/12/2023 :

577 M€

de patrimoine

413 actifs immobiliers

~ 100 000 m²

de surfaces louées

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

CAPITALISATION BOURSIÈRE :
(au 31/12/2023)

~ 400 M€

90,31 € par action

ANR EPRA NDV
(vs 90,59 € au 30/06/2023)

30,6 M€ de revenus
locatifs bruts

95,6% de taux
d'occupation financier
moyen sur les 12 derniers
mois

36,9 % LTV nette
au 31/12/2023

DES LOCATAIRES PREMIUM ET DIVERSIFIÉS



SELECTIRENTE

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.



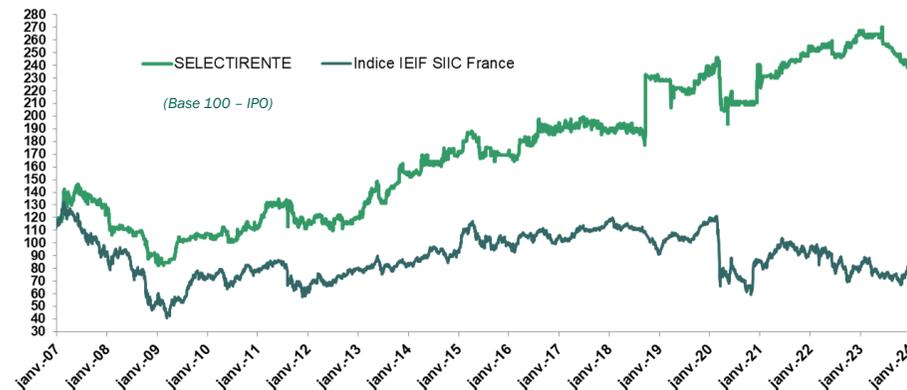
Dany ABI AZAR, Directeur Administratif et Financier de SELECTIRENTE Gestion, a occupé différentes fonctions auprès de directions financières de sociétés françaises et internationales. Il est aujourd'hui en charge de la politique de financement, de la comptabilité, du contrôle de gestion et du suivi de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

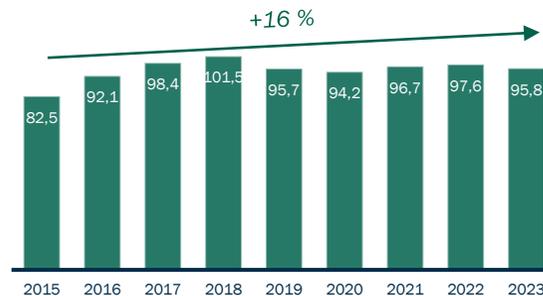
Surperformance de l'action VS son indice de référence



EVOLUTION DU DIVIDENDE (EN € / ACTION)



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

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

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 ÉCONOMIES RÉSILIENTES ET DES PRÉVISIONS EN HAUSSE, MALGRÉ UN CLIMAT CONJONCTUREL TOUJOURS DÉGRADÉ

En dépit d'un environnement macroéconomique encore incertain, avec une **croissance hésitante**, un cycle de **désinflation** se confirme lentement et les prévisions ont été revues à la hausse pour 2023-2024. En **France**, la croissance de **l'économie** demeure **légèrement positive** :

+0,9%
PIB 2023

+4,9%
Inflation 2023

- Le **PIB** de la France devrait rester **positif** en 2024- avec une croissance annuelle estimée à 0,9% par le consensus des économistes.
- L'**inflation** a amorcé sa **décroissance** – l'indice des prix à la consommation devrait connaître une hausse plus mesurée, confirmant que le **pic des prix** a été **franchi**, et est attendu en hausse de 2,6% par Bercy en 2024.
- La **consommation des ménages** est estimée en légère hausse en 2023, en dépit de la **hausse des prix** et d'une croissance économique relativement faible. La **confiance des consommateurs** reste **fragilisée** par les **incertitudes** géopolitiques, économiques et sociales, mais est remontée en décembre à 89 (+7 points vs décembre 2022).

RALENTISSEMENT PROGRESSIF DU MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

Après un excellent début d'année, l'activité a ralenti à partir du second semestre :

- **3 Mds€ investis** en **commerce** à **fin 2023**, vs 4,5 Mds€ à fin 2022 (-49%).
- Les **commerces de centre-ville** représentent **25%** des montants investis en 2023 (+7 points par rapport à la moyenne décennale)
- Le **e-commerce** en **croissance**, +10,5% en 2023, porté par le développement de **l'omnicanal** et du **télétravail**, qui a **accéléré** la **transformation des modes de consommation**

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



Chiffre d'affaires du e-commerce

(Taux de croissance en valeur à fin 2023)



DES ÉCONOMIES RÉSILIENTES ET DES PRÉVISIONS EN HAUSSE, MALGRÉ UN CLIMAT CONJONCTUREL TOUJOURS DÉGRADÉ

FOCUS PARIS – La capitale, moteur de l'activité en commerces

- Hausse de la **fréquentation et dynamisme** des grandes artères commerçantes, avec un retour marqué du trafic aérien en Île-de-France.
- Le **tourisme** demeure sur une **trajectoire positive**, avec des taux de change attractifs – **Paris** reste une **destination privilégiée** et bénéficiera des **opportunités** aux **Jeux Olympiques 2024**.
- **Mutation du commerce parisien** : prolifération des pop-up stores, multiplication des magasins supports de communication et des boutiques éphémères, hybridation des formats de distribution (phygital).

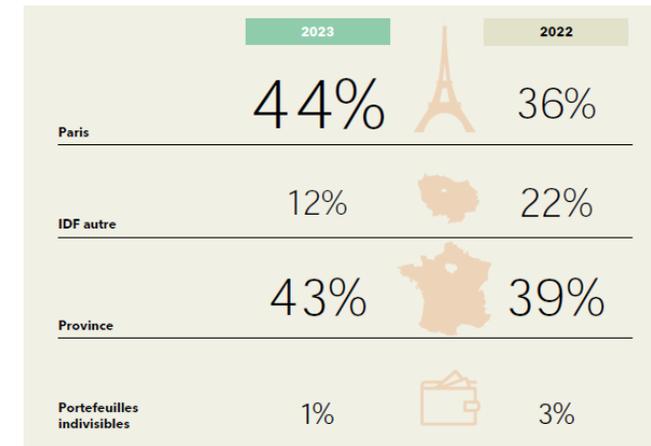
DYNAMIQUE D'INVESTISSEMENT

- **Paris** et la région **Île-de-France** ont concentré **52%** des volumes investis en France en 2023.
- Le **taux de vacance des commerces parisiens** reste très **bas** et en **baisse**, à **5,2%** au 31 décembre 2023.
- Des **loyers « prime »** parisiens qui se stabilisent autour d'un taux de rendement **4%**.
- Le **Triangle d'Or** reste toujours aussi **attractif** pour les enseignes – et notamment pour le **secteur du luxe**. La **compétition** pour les **meilleurs emplacements** de Paris continue de s'intensifier.
- **Paris** reste **particulièrement attractive** pour les enseignes étrangères, concentrant **81%** des 47 nouvelles enseignes qui se sont implantées en France en 2023

Avec **60%** de son patrimoine situé à Paris, SELECTIRENTE s'inscrit pleinement dans cette **tendance de reprise** et compte **renforcer sa présence** dans la **capitale**.

Répartition géographique des volumes investis en commerces

(en France, sur le volume total en %)



Evolution du nombre de nouvelles enseignes en France



SELECTIRENTE

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCES DE PROXIMITÉ EN CENTRE VILLE

BONNE DYNAMIQUE DU COMMERCE MALGRÉ UN CONTEXTE INCERTAIN



Consommation des ménages :

+0,7%

Estimation 2023*



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 » (IKEA, Décathlon, Leroy Merlin, Castorama, Boulanger...)
- Retour des **enseignes étrangères** (47 nouvelles enseignes en 2023) 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

LE COMMERCE, UN ENJEU NATIONAL



Relever les défis
du commerce
de demain

Premier secteur économique en France – plus de 3 millions d’emplois – 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 et de l’attractivité 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 encore très incertaine

Lancées le 1^{er} décembre 2021, les Assises du commerce ont abouti au lancement 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



En 2023, Olivia Grégoire, alors 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.

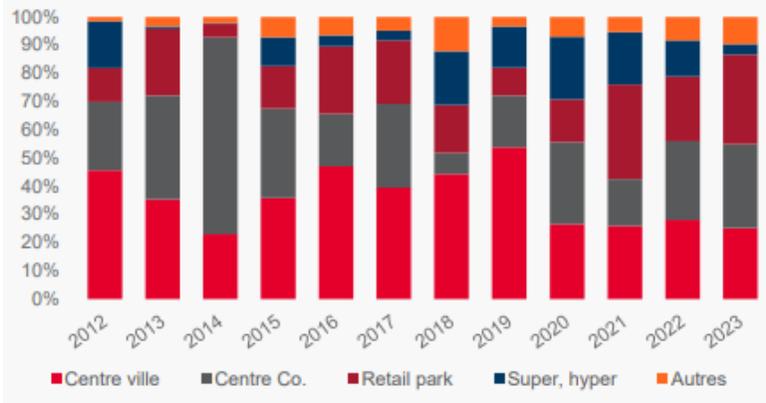
Une enveloppe de 24 M€ a été allouée en 2023 pour impulser et accélérer la transformation des commerces avec des collectivités locales « tests »

En parallèle, un nouveau volet du programme « Action cœur de ville » s’est ouvert pour la période 2023-2026 avec l’objectif de revitaliser 234 villes moyennes de métropole et d’outre-mer.

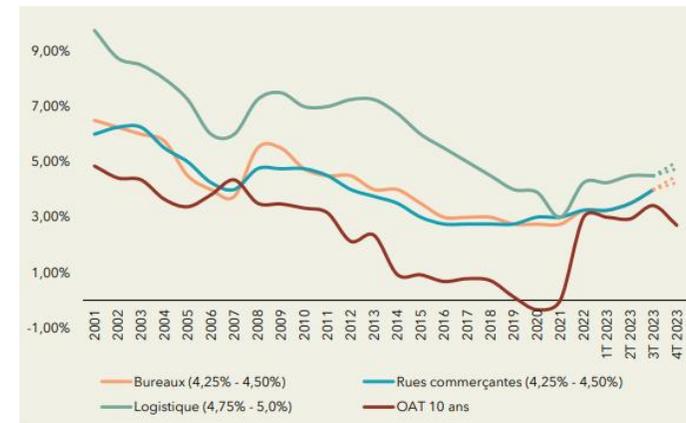
LE COMMERCE DE PROXIMITÉ, UN INVESTISSEMENT TOUJOURS OPPORTUN EN FRANCE

Dans un contexte macroéconomique relativement chahuté, l'immobilier des commerces implantés en **centre-ville** continue de prouver sa **résilience et reste prometteur**. La **fréquentation** des centres-villes poursuit sa **hausse**, alimentée par l'**attachement des Français** à leurs commerces de proximité, le dynamisme retrouvé du tourisme et par les **nouvelles tendances de consommation**.

Volumes commerces investis par typologie d'actifs
(en France, en %)



Evolution des taux de rendement prime
(en France, en %)



- Marché immobilier toujours séduisant aux yeux des investisseurs étrangers : les **commerces** restent une **classe d'actif** qui **tient sa place** sur le marché
- L'**immobilier sécurisé** se montre **très résilient** avec une prime de risque toujours attractive. L'aplatissement de la courbe des taux offre aujourd'hui plus de visibilité
- Les **taux de rendement prime** des commerces de pieds d'immeubles s'inscrivent dans une **tendance généralisée** à la **décompression** – à **4,25-4,50 %** au sein des meilleures artères commerçantes.
- L'environnement contractuel lié à l'indexation alimente une **valorisation des loyers** (décret 1953) en raison d'un marché à l'offre limitée. Dernier indice publié, l'**ILC au 3^e trimestre 2023** affiche une hausse de **+6,0%** en glissement annuel.

Depuis l'apparition de la pandémie de la Covid-19, l'immobilier commercial a fait preuve 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.

Le commerce devrait continuer à faire l'objet de **nombreuses transformations** : **nouveaux modes de consommation** des ménages, arrivée de nouveaux concepts et de nouvelles enseignes étrangères, concept de la « ville du quart d'heure », renouveau de la proximité, impacts de la loi **Climat & Résilience**, **digitalisation**.

Le e-commerce reste dynamique mais ne va pas faire disparaître le commerce physique. L'un et l'autre sont incontournables aux yeux des Français et ces deux canaux de consommation sont très complémentaires.

En raison de l'inflation, le dispositif de plafonnement de la hausse de l'ILC (Indice des loyers commerciaux) a été prolongé jusqu'au 31 mars 2024. Cette mesure qui s'adresse aux **TPE** et **PME** – cibles privilégiées de SELECTIRENTE – se veut être une **mesure protectrice** à l'égard des **petits commerçants** et une aide gouvernementale en faveur de la **diversité** du **tissu économique**.

Méga tendances favorables au commerce physique : **métropolisation**, vieillissement de la population, retour de la **proximité**, besoin de nouveaux lieux d'accueil et de **convivialité**, **piétonisation** et **mobilités douces** 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 : 42,8 Mds € au 31/12/2023)
- Une des seules foncières cotées européennes **pure player en commerces de proximité** en centre-ville
- Forte croissance et développement significatif du patrimoine depuis 2019
- **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**, de la **FACT**, de l'**OID** et de la **FEI**



1997
CRÉATION DE
SELECTIRENTE

2006
INTRODUCTION
EN BOURSE

2007
RÉGIME SIIC

2018
OPA LANCÉE PAR
TIKEHAU CAPITAL

2019
AUGMENTATION
DE CAPITAL

2021
ÉVOLUTION DE LA FORME
JURIDIQUE EN
SOCIÉTÉ EN
COMMANDITE PAR ACTIONS
ET CONSTITUTION
D'UNE ÉQUIPE DÉDIÉE

2022
REFINANCEMENT DE
240 M€ EN CRÉDIT
CORPORATE

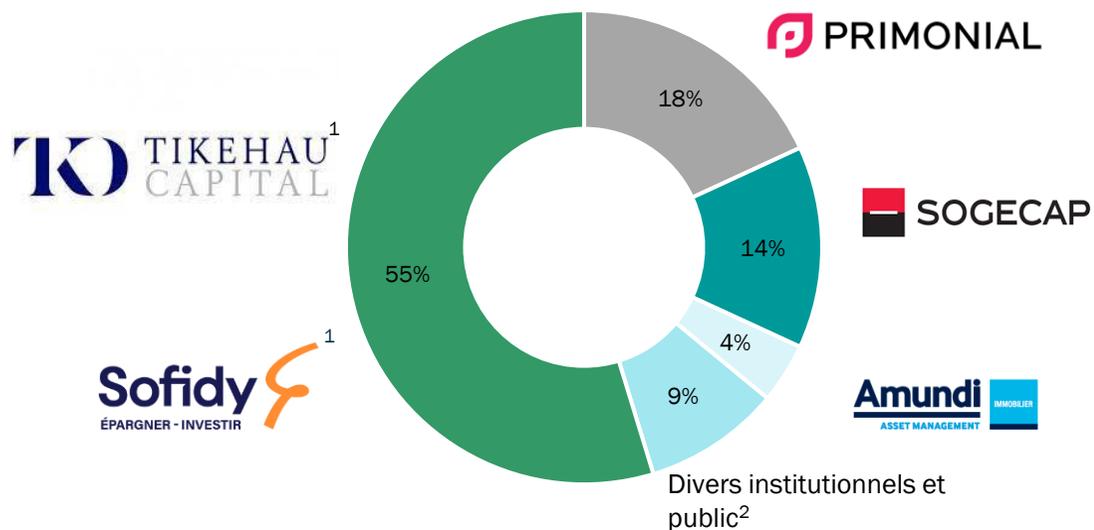
2023
RÉUSSITE DU
PROGRAMME
D'ARBITRAGES (11M€
DE PLUS-VALUE
DISTRIBUABLE)

SELECTIRENTE

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCES DE PROXIMITÉ EN CENTRE VILLE

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

Répartition du capital SELECTIRENTE au 31 décembre 2023
(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)

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



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

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



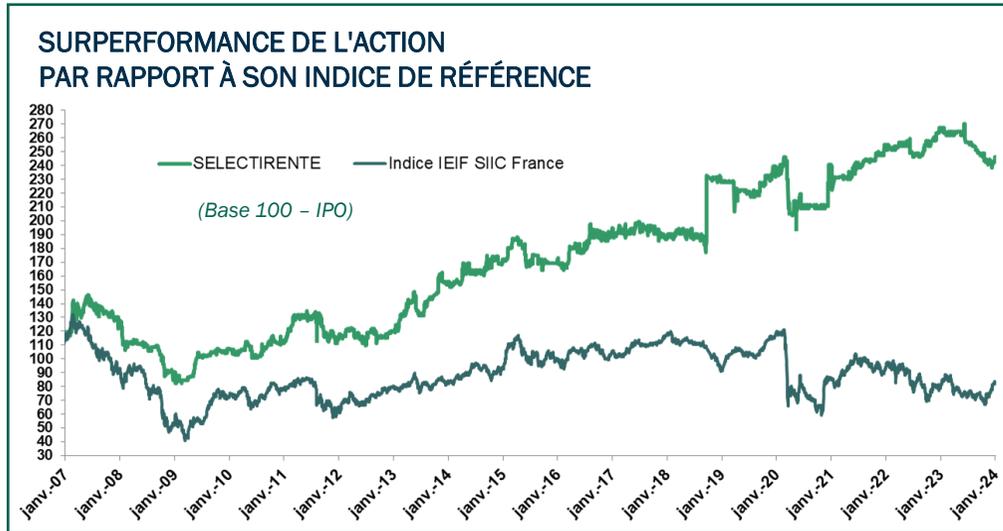
3

SELECTIRENTE : RÉSILIENCE & CRÉATION DE VALEUR

C. GESTION RIGoureuse ET
DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE

LA CRÉATION DE VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES

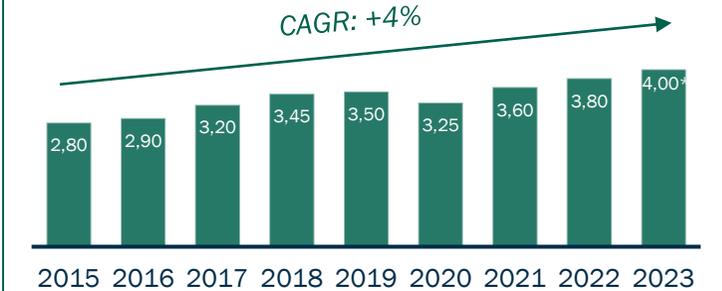
Surperformance de l'action par rapport à son indice de référence



CAPITALISATION BOURSÈRE ~ 400 M€

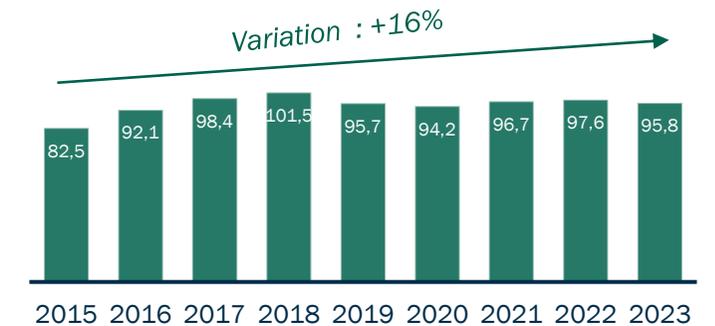
SELECTIRENTE - Euronext Paris Compartiment B
MNEMO – SELER
ISIN – FR0004175842

EVOLUTION DU DIVIDENDE (EN € / ACTION)



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

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



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

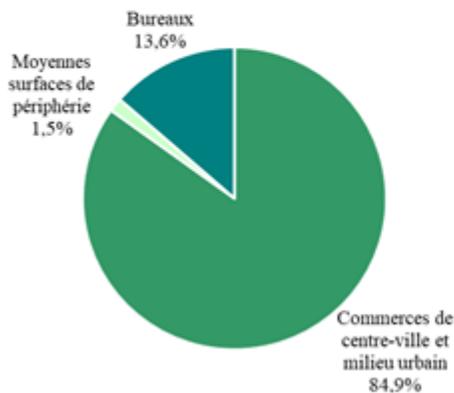
SELECTIRENTE

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCES DE PROXIMITÉ EN CENTRE VILLE

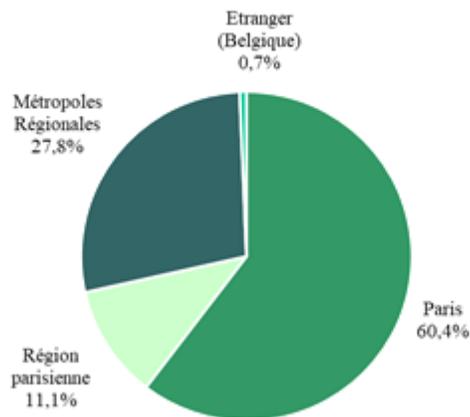
LA DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE À FIN DÉCEMBRE 2023

Un patrimoine diversifié de grande qualité, détenu en direct, constitué à 85% de commerces de centre-ville et situé à plus de 60% dans Paris intra-muros

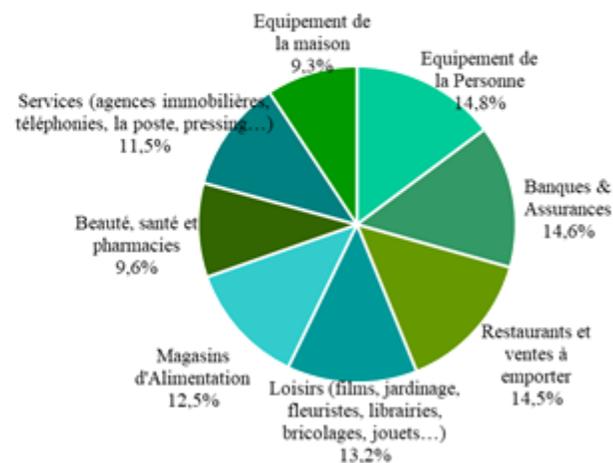
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (% des valeurs au 31 décembre 2023)



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



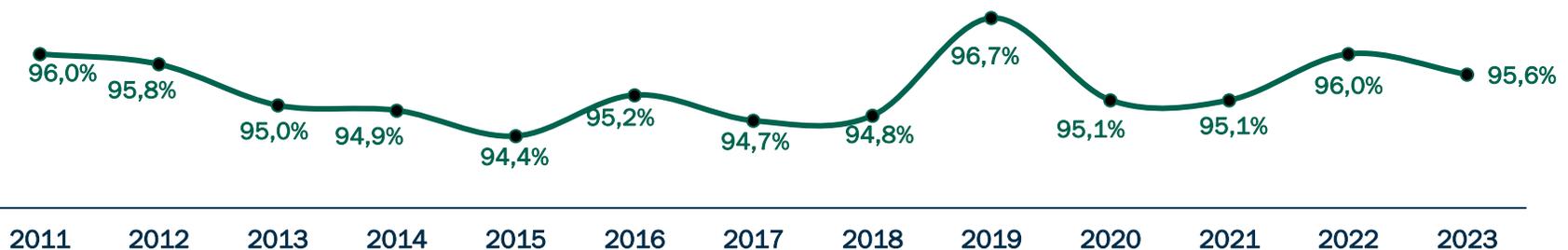
Répartition sectorielle du patrimoine immobilier direct (% des loyers théoriques annuels)



UNE GESTION LOCATIVE DYNAMIQUE – ÉVOLUTION & RÉSILIENCE

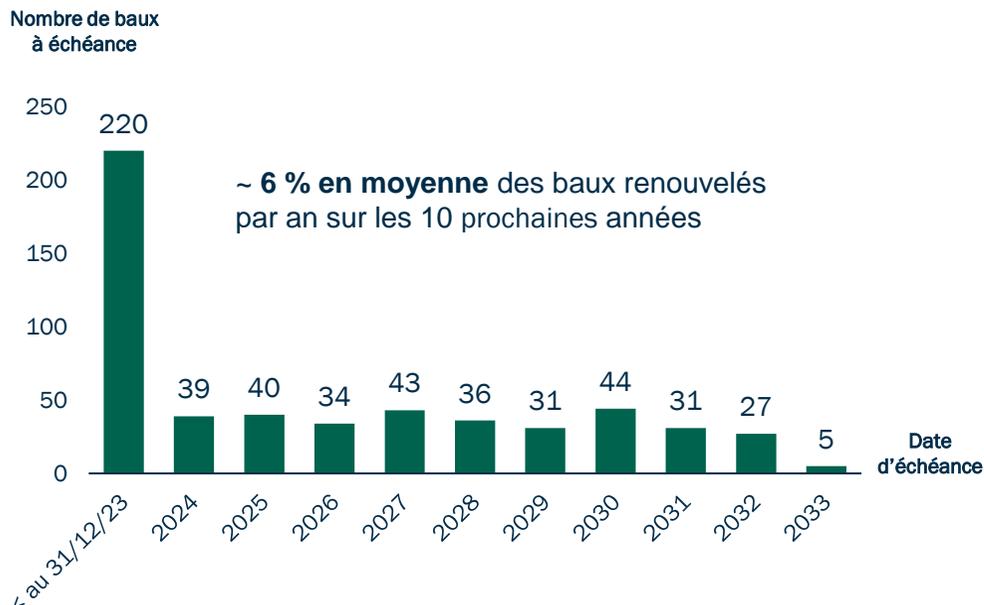
- SELECTIRENTE : excellent *track record* dans le commerce de proximité, reconnu dans l'industrie immobilière
- Gérant SELECTIRENTE Gestion : connaissance approfondie du marché locatif grâce à un **savoir-faire unique éprouvé**
- Gestion immobilière confiée à **SOFIDY**, acteur historique leader de la 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 31/12/2023



- 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 déspecialisations 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	1 237	1 342	8,50%	49
2023	44	8 900	2 072	2 262	9,2%	34

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

- 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

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 & 2023

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 : 16 actifs cédés principalement en régions pour un prix net vendeur de 11 M€, générant **5,1 M€** de plus-value distribuable

Poursuite en 2023 du recentrage stratégique du portefeuille : 24 actifs cédés, principalement situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite, pour un prix net vendeur total > 21 M€, près de **4% au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2022** et **15% au-dessus de celle à fin 2021**, générant une plus-value distribuable de près de **11 M€**.

DES EXEMPLES DE GESTION PERFORMANTE

Valorisation par la Relocation

2023



LOCAUX COMMERCIAUX
Rue Rambuteau - Paris 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 : 70 M€
(au 31/12/2023)

Valorisation par la Cession du droit au bail

2022



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

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

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

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

Valeur d'expertise : 900 K€
(au 31/12/2023 Vs 685 K€ au 31/12/2021)

Valorisation par le Renouvellement

2023



LOCAL COMMERCIAL
Avenue Victor Hugo - Paris 16^{ème}

Année d'acquisition : 1998
Prix d'acquisition : 107 K€

Loyer annuel 2022 : 19 K€
Loyer annuel 2023 après renouvellement : 47 K€, **+144 %**

Hausse de la valeur vénale de 65 % en 2023 à la suite du renouvellement du bail commercial

Valeur d'expertise : 825 K€
(au 31/12/2023 vs 500 K€ au 31/12/2022)

QUELQUES EXEMPLES D'ACTIFS



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



Paris 1^{er} – rue Coquillière



Lyon (69) – rue Sainte-Catherine



Toulouse (31) – rue de Metz



Paris 7^e – place du Palais Bourbon



Bordeaux (33) – place des Grands Hommes



Paris 3^e – rue Rambuteau



Paris 7^e – place Joffre



Rouen (76) – rue du Gros Horloge

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 31/12/23 : **12,6 M€**
- Multi locataires dont BNP Paribas, Pharmacie Peretti, Jardin de Neuilly...



Avenue des Ternes Paris (17^e)

- Acquis en 2021
- Prix d'acquisition HD : **3 M€**
- Surface utile : **328.7 m²**
- Anciennement exploité par le Groupe DUCASSE (RECH)
- Nouveau bailleur : Cheffe **Stéphanie LE QUELLEC**
- Valeur au 31/12/23 : **3,2 M€**



Rue d'Algérie Lyon (69)

- Acquis en 2020
- Prix d'acquisition HD : **5,5 M€**
- Superficie globale : **1 735 m²**
- Valeur au 31/12/23 : **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 31/12/2023 : **1,5 M€**
- Locataire: Calzedonia



Rue de Rivoli
Paris (1^{er})

- Acquis en 2020
- Prix d'acquisition HD : **1,5 M€**
- Superficie globale : **108 m²**
- Valeur au 31/12/23 : **2,9 M€**
- Locataire: Subdued



Rue du Faubourg du Temple
Paris (10^e)

- Acquis en 2020
- Prix d'acquisition HD : **4,2 M€**
- Superficie globale : **197 m²**
- Valeur au 31/12/2023 : **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 31/12/23 : **24,4 M€**
- Locataire: Société Générale



Avenue de Suffren
Paris (15^e)

- Acquis en 2020
- Prix d'acquisition HD : **41 M€**
- Superficie globale : **4 564 m²**
- Valeur au 31/12/23 : **45,9 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 31/12/23 : **14,9 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 : **22,5 M€**
- Galerie commerciale constituée de 12 boutiques et d'un espace de coworking, pour une superficie d'ensemble de 3 000 m²
- **Triangle d'Or de Bordeaux**

Actif emblématique dans un quartier historiquement cosu 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.).

LE PORTEFEUILLE - PARMIS LES ACTIFS EMBLÉMATIQUES

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

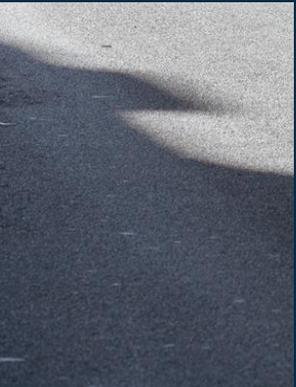
**11 Locaux Commerciaux et 1
Local à usage de Bureaux :**
Exki – Le Cercle de la Forme –
Miniso – Mami Sushi – We
Change – Sunny Thé –
Beaubourg Optique – Subway –
Cash Express – Grindz of Hawaii
– Association Intermusée –
Gomu





4

DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES

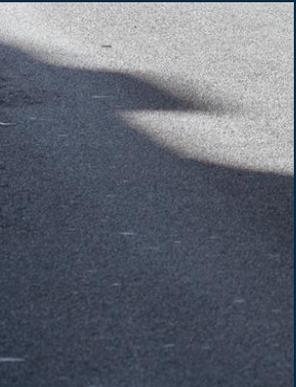




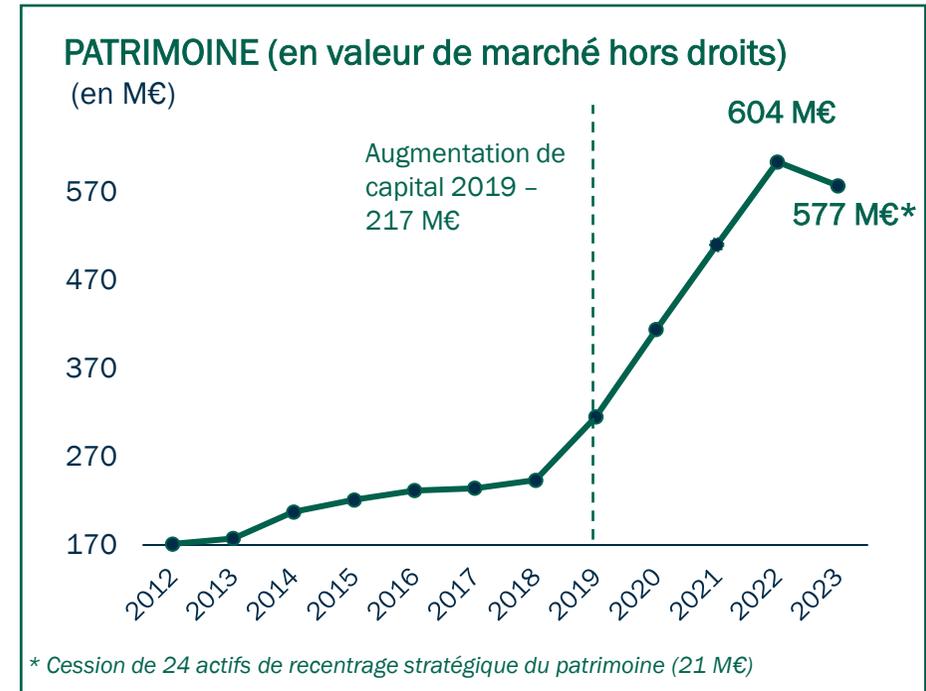
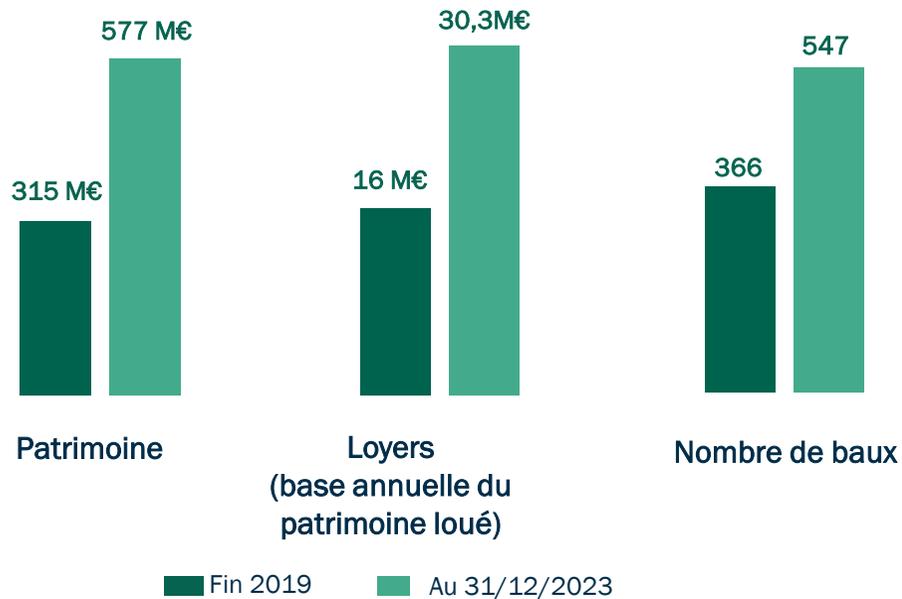
4

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 baisse très limitée de 1% en 2023 (à périmètre constant)
- Une présence renforcée à Paris et dans les grandes métropoles françaises (Bordeaux, Lyon, Toulouse, Nantes)

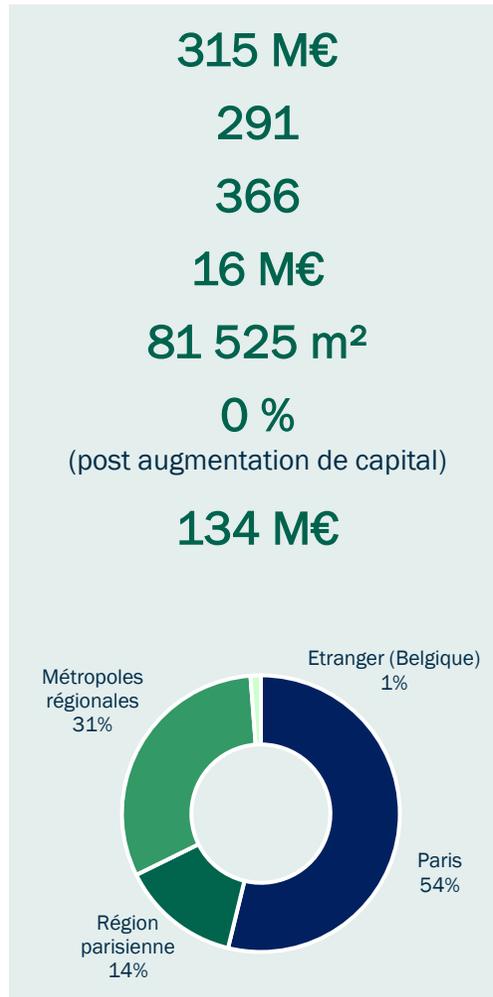
LES CHIFFRES CLÉS DEPUIS DÉCEMBRE 2019

Valeur du patrimoine
 Nombre d'actifs
 Nombre de baux
 Loyers du patrimoine loué
 (en base annuelle)
 Surface louée

 LTV EPRA

 Encours de la dette

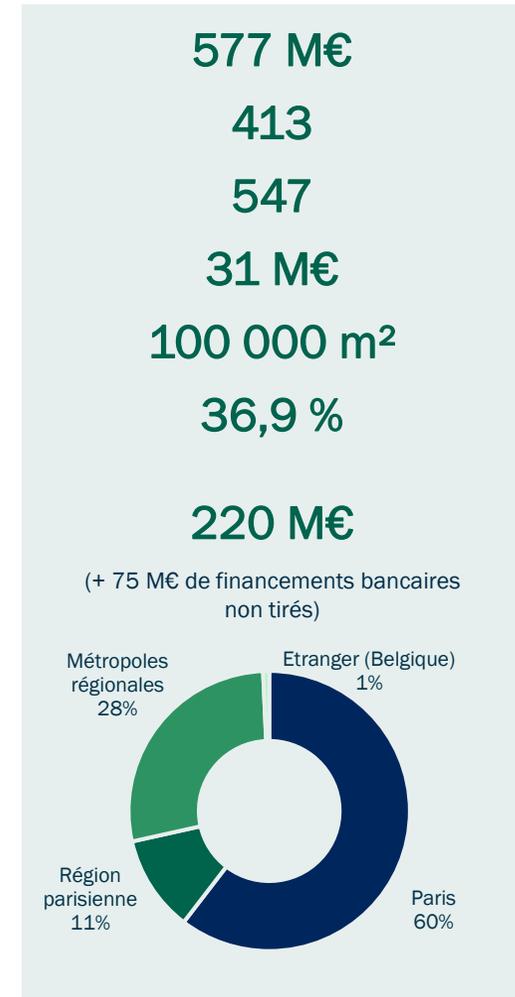
31/12/2019



Taux d'occupation
 financier élevé:
 ~96 %



31/12/2023



LES INVESTISSEMENTS DEPUIS DÉCEMBRE 2019

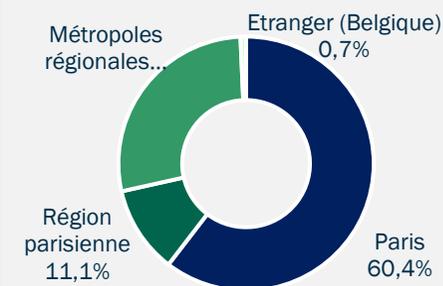
En décembre 2019, SELECTIRENTE a réalisé une **augmentation de capital de 217 M€**, accueillant de nouveaux actionnaires (Sogecap, Capimmo (Primonial), Amundi, Ceptentrion, Clay AM...), et a remboursé un **crédit corporate de 25 M€** pour l'acquisition du portefeuille Lutèce 2 (constitué de 33 boutiques 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 plus de 325 M€ :

- investi près de **315 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 1^{er} et 3^{ème})
 - ✓ 2023 : **2,2 M€** (portefeuille de 3 commerces à Paris (7^{ème} et 17^{ème}))
- investi **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)

Compte tenu de son opération de refinancement de **240 M€** de février 2022, SELECTIRENTE possède encore une capacité d'investissement de l'ordre de **75 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)

L'ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

2021

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



2022

- Succès de l'**opération de refinancement** : **240 M€** en crédit corporate et en RCF
- Acquisition pour **24,1 M€** de la galerie commerciale emblématique des **Grands Hommes**, à Bordeaux
- Acquisition pour **72 M€** en juin du portefeuille UNITY (Paris 1^{er} et 3^e) 2 tronçons de la Rue Rambuteau

2023

- **Poursuite du programme d'arbitrages stratégiques de recentrage** en cédant 24 actifs pour un prix net vendeur total de 21 M€
- **Affirmation de la gestion durable & responsable de la Société**, au travers de la publication début 2023 des **Engagements** de développement durable et du premier rapport sur le développement durable



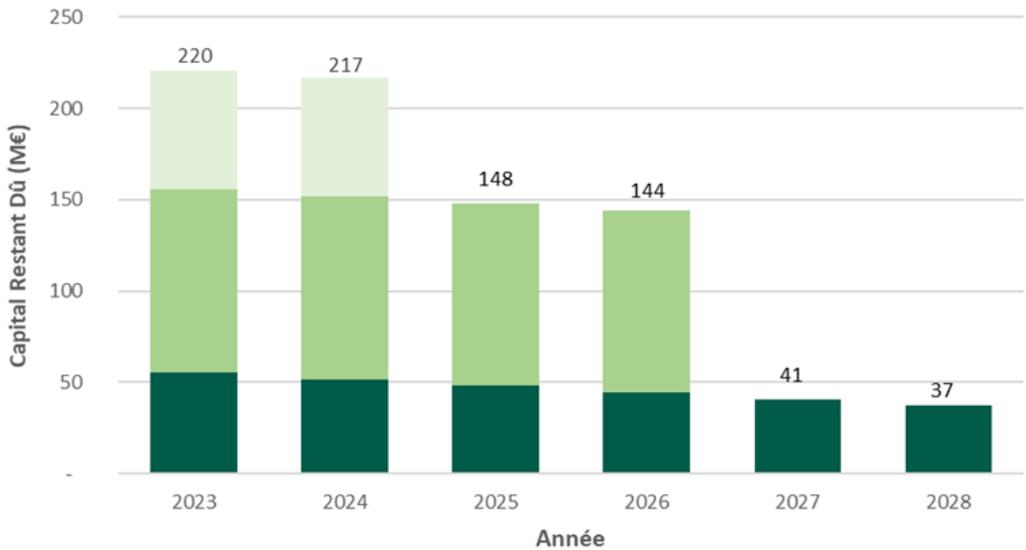
OPÉRATION STRUCTURANTE POUR ACCÉLÉRER LA CROISSANCE DE LA SOCIÉTÉ

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 31/12/2023:

- Encours de la dette 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 et 75 % à taux variable
- Part de la dette à taux fixe et/ou variable couverte : 100%
- Coût moyen de la dette : 1,93%

- SELECTIRENTE veille à bien maîtriser et à suivre rigoureusement sa dette tout en gardant un objectif de LTV inférieur à 40%.
- La prochaine échéance significative de remboursement se situe en 2025 : remboursement du RCF tiré à 46% (65 M€).



4

DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES

B. FAITS MARQUANTS & PERFORMANCES 2023

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



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

KPI EPRA (European Public Real Estate Association)

Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse

Selectirente est membre de l'EPRA depuis début 2021.

À l'occasion des *ReThink Conference 2022 et 2023*, l'EPRA a décerné un *Gold Award* à SELECTIRENTE, parmi d'autres sociétés cotées européennes de premier plan. SELECTIRENTE a ainsi été distinguée **deux fois** de suite par ce trophée depuis son adhésion en 2021.

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**.



- Résultat EPRA, équivalent du Résultat Net Récurrent, en croissance de 14% en 2023 grâce à la croissance des loyers afférents aux différents investissements
- L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA ressort à 90,31 € au 31 décembre 2023, en repli de 3 % par rapport à 2022.

KPI EPRA	31/12/2023		31/12/2022	
	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	22,3	5,35	19,5	4,68
EPRA NRV	399,3	95,84	407,1	97,62
EPRA NTA	358,5	86,06	364,6	87,42
EPRA NDV	376,3	90,31	388,3	93,11
Taux de rendement initial net	5,1%		5,0%	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	5,1%		4,9%	
Taux de vacance	4,1%		2,5%	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	16,0%		16,1%	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	15,4%		15,5%	
LTV EPRA	36,9%		38,9%	



DES PERFORMANCES SALUÉES PAR LA PRESSE

**BUSINESS
IMMO**

Patiente et rigoureuse, Selectirente se dit prête à saisir les opportunités en 2024

LSA

Les nouvelles enseignes
à l'assaut du cœur de ville



Jérôme Descamps Président Selectirente Gestion : "Nous pensons qu'en 2024 il y aura des opportunités et nous sommes prêts".

BOURSIER.COM

Selectirente : quels engagements RSE ?

B SMART



**CFNEWS
IMMO**

Plus de trente commerces parisiens vendus à une foncière cotée

**CFNEWS
IMMO**

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

LesEchos investir

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

Selectirente s'attache à préserver sa « situation financière solide »

radio-immo.fr

COMMENT LE COMMERCE DE PROXIMITÉ A RÉSISTÉ À LA CRISE

#Actualités

A côté des grands centres commerciaux et des retails parks, comment les commerces en cœur de ville résistent à la crise ? réponses avec l'expert Jérôme Descamps, Président de Selectirente

**BUSINESS
IMMO**

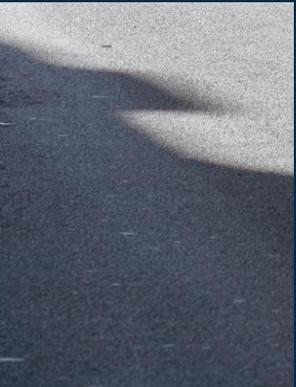
SELECTIRENTE



4

DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES

C. PERSPECTIVES



LES PERSPECTIVES (1 / 2)

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

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

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



....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**

