

## Résultats annuels 2021 : Forte progression des résultats et dépassement des 500 M€ d'actifs sous gestion

### **Pierre Vaquier, Président du Conseil de Surveillance, a déclaré :**

« L'exercice 2021 a été marqué par une nette amélioration des performances financières et par une forte croissance du patrimoine de SELECTIRENTE, qui a franchi le cap symbolique des 500 M€ d'actifs sous gestion. La qualité de ses fondamentaux et la résilience du commerce de proximité, combinées à une solide capacité d'investissement et au récent refinancement de la dette, permettent d'envisager sereinement le nouvel exercice, qui sera marqué par de nouvelles opportunités de croissance, à Paris et dans les grandes métropoles françaises, que SELECTIRENTE ne manquera pas de saisir ».

### Résultats en nette progression :

- Résultat EPRA à 16,8 M€ (contre 12,4 M€ en 2020, +36%)
- Cashflow courant à 17,9 M€ (contre 13,1 M€ en 2020, +37%)
- Résultat net IFRS en nette croissance à 17,1 M€ (contre 2,5 M€ en 2020)

### Investissements et arbitrages :

- Acquisitions : 109,1 M€, dont 106,7 M€ en immobilier direct et 2,4 M€ en immobilier indirect
- Cessions : 17,6 M€ générant une plus-value distribuable de près de 14 M€

### Performances opérationnelles :

- Loyers en progression de +28 % à 22,4 M€ (+2% à périmètre constant)
- Taux d'occupation financier moyen 2021 de 95,1%
- Taux de recouvrement des loyers 2021 de 92% fin 2021 (et de 95% à date)

### Patrimoine et valorisation :

- Valorisation du patrimoine : 510 M€ fin 2021 (contre 415 M€ fin 2020)
- 54% des actifs situés dans Paris intra-muros et 14% en région parisienne
- Valeurs d'expertise au 31 décembre 2021 : + 1,7% à périmètre constant depuis le 30 juin 2021 et +2,4% sur l'année
- ANR NDV en normes EPRA : 88,71 €/action (contre 86,58 €/action au 31 décembre 2020 et 85,86 €/action au 30 juin 2021)



## Structure financière

- Ratios d'endettement : LTV nette à 26,7%, LTV brute à 31,3%
- Trésorerie : 23,4 M€ à fin 2021
- Coût moyen de la dette : 1,68%

## Événements post clôture et dividendes :

- Succès de l'opération de refinancement :
  - Conclue le 4 février 2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale, banques historiques de SELECTIRENTE, l'opération se décompose en deux tranches de crédit distinctes : un crédit *corporate* d'un montant de 100 M€ sur 5 ans, utilisé majoritairement pour rembourser une bonne partie de sa dette hypothécaire amortissable, ainsi qu'un RCF (*Revolving Credit Facility*) de 140 M€ sur 3 ans qui lui confèrera une capacité d'investissement accrue.
  - Cette opération structurante permet à SELECTIRENTE de bénéficier de plus de flexibilité et d'un coût de financement maîtrisé. Plus largement, elle permettra à la Société d'accélérer sa politique de croissance en poursuivant sa stratégie d'acquisition d'actifs, à Paris et dans les grandes métropoles françaises, villes dynamiques dotées de zones à forte densité commerciale.
- Poursuite des investissements depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 avec des engagements de plus de 27,5 M€ à date
- Proposition de dividende de 3,60 €/action, soit une augmentation de 10,8 % par rapport à celui versé en 2021, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 3 juin 2022

Le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE, réuni le 16 février 2022 sous la Présidence de Monsieur Pierre Vaquier, a examiné les comptes en normes françaises et en normes IFRS arrêtés au 31 décembre 2021. Les procédures d'audit sont en cours.

Dans le cadre du développement de ses activités, de l'institutionnalisation de son actionariat et de l'évolution de son organisation, SELECTIRENTE a volontairement engagé la mise en place des normes IFRS et présente les principaux impacts de ces normes comptables internationales sur sa communication financière.

Les comptes de SELECTIRENTE seront dorénavant présentés suivant les normes IFRS. Portée par sa volonté de transparence et son ambition de développement à l'international, la Société estime que l'utilisation du même référentiel que la majorité des sociétés du secteur permettra une meilleure évaluation et comparaison de la performance économique et financière de la Société.

De plus, SELECTIRENTE publiera désormais ses indicateurs de performance EPRA, constituant la base de la communication financière des foncières cotées européennes.



## Résumé de l'activité 2021

Au cours de cette année 2021 marquée par une reprise économique progressive, SELECTIRENTE a une nouvelle fois apporté la preuve de la pertinence de son positionnement stratégique sur les actifs de commerces de proximité en centre-ville. Ce secteur a en effet su résister à la conjoncture et tirer profit du rebond de la consommation des ménages en 2021. L'avènement du *phygital* (complémentarité du commerce physique et du e-commerce) et du quick commerce témoigne également de la capacité d'adaptation de cette catégorie de commerces, en particulier dans les grandes métropoles urbaines où SELECTIRENTE est implantée.

Poursuivant sa stratégie de développement, SELECTIRENTE a investi 109,1 M€ sur l'exercice, se traduisant par une croissance de près de 23% de son patrimoine, désormais supérieur à 500 M€. Dans le même temps, la société affiche sa résilience en enregistrant un taux d'occupation financier moyen de 95,1% sur l'exercice, et même de 96,4% au seul 4<sup>e</sup> trimestre 2021. Le taux de recouvrement annuel des loyers ressort à 92% au 31 décembre 2021, en croissance par rapport à l'exercice précédent. Ce taux de recouvrement est porté à près de 95% à la date du présent communiqué.

SELECTIRENTE reste convaincue de la capacité de résilience des commerces de proximité en centre-ville, à la faveur du soutien des consommateurs, d'une évolution favorable de leurs habitudes et d'un essor des mobilités douces qui tend à rendre ces enseignes plus accessibles.

Forte de sa structure financière renforcée par le refinancement intervenu début février 2022, SELECTIRENTE présente toujours de solides fondamentaux à long terme :

- des emplacements de qualité (près de 54 % des actifs situés dans Paris intra-muros, 14 % en région parisienne et 15 % dans les 6 plus grandes métropoles régionales françaises) ;
- des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché ;
- une forte granularité du patrimoine (plus de 550 unités locatives) et une mutualisation élevée du risque locatif ;
- un endettement limité (LTV nette de 26,7 % et LTV brute à 31,3 % à fin 2021) et une trésorerie disponible de 23,4 M€ ;
- une gestion disciplinée et réactive, déployée par une équipe reconnue et expérimentée.

## Activité opérationnelle 2021

### Près de 110 M€ d'investissements en 2021 quasi exclusivement en commerces de proximité

SELECTIRENTE a poursuivi son développement en engageant un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2021.

Tout en conservant ses critères stricts de sélectivité, la Société conclut l'exercice avec 106,7 M€ d'investissements en immobilier direct sur des actifs de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché. Les acquisitions ont porté au total sur 109 boutiques de pieds d'immeuble (84,6 M€, aussi bien à l'unité que sous forme de 7 portefeuilles) très bien situées, principalement à Paris (31%), en région parisienne (18 %), à Lyon (69), Bordeaux (33), Toulouse (31) et Aix-en-Provence (13), ainsi que deux actifs de bureaux situés à Marseille (13) et à Toulouse (31) et un immeuble mixte (commerce et bureaux) très bien placé rue de Metz à Toulouse (31). Le rendement des investissements réalisés en 2021 ressort à 5,1% en moyenne.



Au titre du seul quatrième trimestre 2021, les acquisitions se sont poursuivies pour un prix de revient total de 58 M€ :

- un portefeuille de 29 commerces et 2 surfaces de bureaux à Paris et dans les grandes métropoles françaises pour un prix de revient total de 27,5 M€, loué en majorité à la compagnie d'assurance MAAF ;
- un portefeuille de 42 pieds d'immeubles de commerce, répartis sur la France entière, dont une partie significative à Paris, pour prix de revient global de 20,9 M€ ;
- 3 boutiques à l'unité à Lyon (8<sup>e</sup>), Bayonne (64) et à Toulouse (31) respectivement pour 0,8 M€, 4,3 M€ et 4,4 M€.

## Arbitrages stratégiques et de recentrage

Au cours de l'exercice 2021, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages stratégiques qui traduisent un double objectif :

- la « création de valeur » : cession d'un portefeuille de 10 actifs situés à Paris et à Boulogne (92) pour un prix net vendeur de 17,1 M€, ayant généré une plus-value IFRS de 0,5 M€ et distribuable de près de 14 M€,
- le « recentrage stratégique » de son portefeuille : vente de 2 actifs (situés à Sancerre (18) et à Saint Jean Bonnefonds (42)) pour un prix net vendeur total de 240 K€ et générant une plus-value comptable de 13 K€.

Au 31 décembre 2021, la Société est engagée dans la cession de 2 actifs situés à Beauvais (60) et à Arpajon (91) pour un prix net vendeur de 1 M€.

## Activité locative : des loyers en progression et un taux d'occupation financier moyen élevé

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 22,6 M€ en 2021, en hausse de +27% par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls progressent de près de +2,0 %, principalement grâce à la croissance du taux d'occupation que l'équipe de gestion a pu enregistrer sur de nombreuses opérations de relocation, location et renouvellement de baux.

<i>Compte de résultat en normes IFRS</i>				<i>Compte de résultat en normes françaises</i>			
<i>(en k€)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Variation %</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Variation %</b>	<i>(en k€)</i>
Loyers nets	22 420	17 530	28%	21 926	17 441	26%	Loyers
Revenus annexes	229	267	-14%	350	254	38%	Autres revenus
<b>Revenus locatifs</b>	<b>22 649</b>	<b>17 797</b>	<b>27%</b>	<b>22 275</b>	<b>17 695</b>	<b>26%</b>	<b>Chiffres d'affaires</b>

Au cours de l'année 2021, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspécialisation de baux) ont concerné quarante-cinq locaux commerciaux, se traduisant par une augmentation de +56 K€ (+2,4 %) des loyers annuels des commerces concernés. En outre, la Société a perçu 54 K€ d'indemnités de déspécialisation à l'occasion de la cession d'un bail avec changement d'activité des locataires.

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit à 95,1 % en moyenne sur l'année 2021, en progression de plus de 0,80 point par rapport à celui du premier semestre 2021 (94,3 %), atteignant même 96,4% au seul 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

## Résultats financiers

Compte de résultat en normes IFRS			Compte de résultat en normes françaises		
(en k€)	2021	2020	2021	2020	(en k€)
Loyers nets	22 420	17 530	21 926	17 441	Loyers
<b>Revenus locatifs</b>	<b>22 649</b>	<b>17 797</b>	<b>22 275</b>	<b>17 695</b>	<b>Chiffres d'affaires</b>
Charges immobilières et taxes non récupérables	1 278	881	1 694	736	Reprises sur amortissements et provisions et autres produits
Frais de gestion et autres frais généraux	2 918	2 832	997	881	Charges immobilières et taxes non récupérables
Variation de valeur des immeubles de placement	354	13 531	9 038	7 555	Dotations aux amortissements et provisions
Résultat de cessions d'immeubles de placement	470	33	3 545	3 122	Autres Charges
Autres	438	986			
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>18 131</b>	<b>400</b>	<b>10 388</b>	<b>6 873</b>	<b>Résultat d'exploitation</b>
Dividendes	2 201	1 212	4 488	16 973	Produits financiers
Charges financières nettes	3 169	2 268	5 526	13 925	Charges financières
Résultat de cession et variation de valeurs financières	250	4 007	-	-	
<b>Résultat financier</b>	<b>718</b>	<b>2 951</b>	<b>1 037</b>	<b>3 048</b>	<b>Résultat financier net</b>
	-	-	9 351	9 921	<b>Résultat courant avant impôts</b>
	-	-	12 006	1 033	Résultat exceptionnel
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>17 413</b>	<b>2 551</b>	-	-	
Impôts	351	29	300	46	<b>Impôts</b>
<b>Résultat net</b>	<b>17 062</b>	<b>2 522</b>	<b>21 057</b>	<b>10 908</b>	<b>Résultat du Groupe</b>

Les comptes sociaux font ressortir un quasi doublement du résultat net, principalement sous l'effet de la croissance des loyers et de la plus-value sur les arbitrages stratégiques réalisés.

Le résultat IFRS est également en très forte progression, essentiellement due à la hausse des loyers et à la variation de la valeur des immeubles de placement.

## Synthèse des indicateurs de performances EPRA

Conformément aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) dont elle est membre, SELECTIRENTE publiera désormais les principaux indicateurs de performances permettant de favoriser la transparence et la comparabilité des résultats financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

KPI EPRA	31/12/2021		31/12/2020	
	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	16,8	4,04	12,4	2,98
EPRA NRV	403,0	96,69	NA	NA
EPRA NTA	367,4	88,15	NA	NA
EPRA NDV	369,8	88,71	360,8	86,58
Taux de rendement initial net	4,8%		4,7%	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	4,9%		4,7%	
Taux de vacance	2,8%		4,8%	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	19,6%		20,1%	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	19,1%		19,3%	



L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA ressort à 88,71 € au 31 décembre 2021 contre 86,58 € à fin 2020, soit une croissance de +2,5 % sur l'année et une hausse de + 3,3% sur le second semestre 2021.

## Valorisation du patrimoine

### Progression des valorisations immobilières

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE a franchi la barre symbolique des 500 M€ et s'est établi au 31 décembre 2021 à 510 M€<sup>(1)</sup> hors droits, contre 415 M€ au 31 décembre 2020, soit une hausse de +22,9%.

Au 31 décembre 2021, compte tenu de la qualité de ses emplacements, la Société a enregistré une bonne croissance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré la persistance du contexte sanitaire dégradé. Ainsi, ces valeurs d'expertises affichent une croissance de +2,4% à périmètre constant sur l'année et +1,7% à périmètre constant depuis le 30 juin 2021.

En détail sur un an, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 83% du portefeuille global, enregistrent une croissance à périmètre constant (+2,2%), au même titre que les bureaux (+2,3%). Cette progression est plus marquée pour les magasins de périphérie (+4,3%). Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise sont en augmentation particulièrement à Paris (+2,6%) et en région parisienne (+1,1%), représentant près de 73% du patrimoine global. Enfin, les actifs en régions enregistrent eux aussi une belle croissance (+2,1%), alors que la hausse est plus prononcée en Belgique (+5,0%).

A fin décembre 2021, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 4,7%, globalement stable par rapport à fin 2020. Le taux de rendement ressort à 4,6% pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,2% pour les locaux parisiens estimés entre 2,8% et 6,0%, et 5,5% en région parisienne) et à 7,8% pour les commerces de périphérie (qui représentent 4,9% de la valeur globale du patrimoine).

---

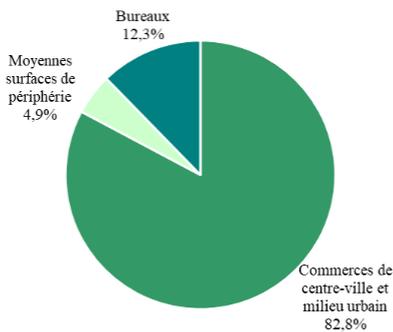
<sup>(1)</sup> Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2021 (509,7 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 482,5 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 10,6 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 0,7 M€ et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 15,7 M€.



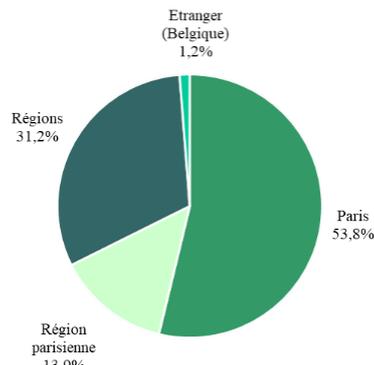
## Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 83% de commerces de centre-ville et situé à 54% dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 559 murs de commerces, de surfaces de bureaux de plain-pied à Paris et de deux ensembles immobiliers mixtes (commerces et bureaux) à Bordeaux (33) et à Toulouse (31), ressort à 483 M€ (hors droits) à fin décembre 2021, principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :

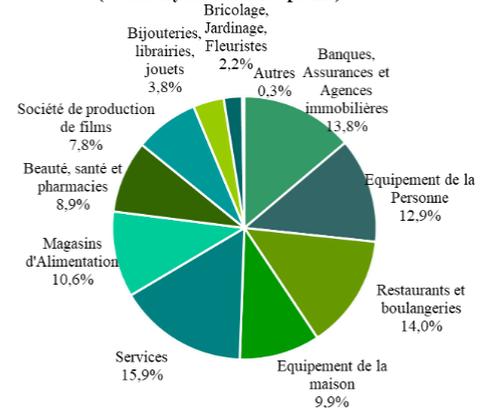
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (% des valeurs au 31 décembre 2021)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct (% des valeurs au 31 décembre 2021)



Répartition sectorielle du patrimoine immobilier direct (% des loyers en année pleine)



## Structure financière : Refinancement en dettes corporate

Au 31 décembre 2021, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 159 M€ et se caractérise par :

- un ratio LTV net de 26,7 % au second semestre 2021 et un ratio LTV brut de 31,3 %, contre respectivement 11,0 % et 34,9 % au 31 décembre 2020 ;
- un coût moyen de la dette sur l'année en baisse à 1,68 % (1,82 % en 2020) ;
- une part de dettes à taux fixe de 91,4 % et à taux variable de 8,6 %.

Au cours de l'année 2021, SELECTIRENTE a étudié la revue de sa structure financière et principalement de son profil de dettes. C'est ainsi que SELECTIRENTE a conclu le 4 février 2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale, banques historiques de la Société, une opération de refinancement de la dette hypothécaire de SELECTIRENTE en dette *corporate* sur 5 ans d'un montant de 100 M€ permettant de rembourser plus de 80 M€ de sa dette hypothécaire existante. La Société a également signé un RCF (*Revolving Credit Facility*) de 140 M€ sur 3 ans qui lui conférera une capacité d'investissement accrue.

Cette opération structurante permettra à la Société d'accélérer sa politique de croissance en poursuivant sa stratégie d'acquisition d'actifs, à Paris et dans les grandes métropoles françaises, villes dynamiques dotées de zones à forte densité commerciale.



## Hausse (+10,8%) du dividende par action

Le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE proposera à la prochaine Assemblée Générale un dividende au titre de l'exercice 2021 s'élevant à 3,60 € par action, en hausse de +10,8% par rapport à celui de l'an passé (3,25 €) qui avait été revu légèrement à la baisse dans le contexte de la pandémie de la COVID-19.

## Perspectives 2022

SELECTIRENTE aborde l'exercice 2022 avec confiance, forte de fondamentaux robustes, d'une stratégie de sélection d'actifs commerciaux éprouvée et d'une capacité d'investissement renforcée par le succès du refinancement de sa dette.

SELECTIRENTE s'attachera à poursuivre ses investissements dans des zones de chalandise à forte piétonisation, y compris dans les grandes métropoles régionales.

A la date de la publication du présent communiqué, plusieurs opérations pour un montant total de 27,5 M€ ont été engagées depuis le début de l'exercice 2022.

## Calendrier financier 2022 :

**04/05/2022 (après bourse) : Activité et chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre**

**03/06/2022 : Assemblée Générale Annuelle**

**27/07/2022 : Activité et résultats semestriels 2022**

## Contacts

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

Aliénor KUENTZ – Agence de communication SHAN – +33 (0)1 42 86 82 45 - [alienor.kuentz@shan.fr](mailto:alienor.kuentz@shan.fr)

## À propos de SELECTIRENTE

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE est gérée par SELECTIRENTE GESTION, nouveau gérant et commandité depuis le 3 février 2021, qui elle-même s'appuie sur le savoir-faire et les compétences du prestataire de services SOFIDY (société faisant partie des activités immobilières du groupe Tikehau Capital) en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

Dotée d'un portefeuille immobilier de plus de 500 M€ situé à près de 55% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique le développement et la valorisation de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.



## Annexes au communiqué de presse Activité et Résultats 2021

### - États financiers IFRS au 31 décembre 2021 (en cours d'audit)

#### o Bilan (simplifié)

<i>Actif (en k€)</i>	en normes IFRS	
	<b>31 décembre 2021</b>	<b>31 décembre 2020</b>
Immeubles de placement	481 580	390 750
Immobilisations corporelles		
Immobilisations incorporelles		1
Titres de portefeuille	26 372	23 503
Autres actifs financiers, y compris dérivés	1 513	1 397
Actifs d'impôts différés	25	76
<b>Actifs non courants</b>	<b>509 490</b>	<b>415 726</b>
Créances clients et comptes rattachés	4 333	3 249
Créances fiscales et autres créances	4 913	496
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 364	99 311
Actifs non courants détenus en vue de la vente	1 025	
<b>Actifs courants</b>	<b>33 634</b>	<b>103 056</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>543 124</b>	<b>518 782</b>

<i>Passif (en k€)</i>	en normes IFRS	
	<b>31 décembre 2021</b>	<b>31 décembre 2020</b>
Capital social	66 767	66 767
Primes	202 620	202 620
Réserves	80 967	93 174
Résultat net	17 062	2 522
<b>Capitaux propres</b>	<b>367 416</b>	<b>365 083</b>
Emprunts	131 837	132 263
Passifs d'impôts différés		
Dépôts de garantie	5 879	4 737
Provisions	70	70
<b>Passifs non courants</b>	<b>137 786</b>	<b>137 069</b>
Emprunts	27 466	12 535
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	8 422	3 548
Dettes fiscales et sociales courantes	2 034	547
<b>Passifs courants</b>	<b>37 923</b>	<b>16 630</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>175 709</b>	<b>153 699</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>543 124</b>	<b>518 782</b>



## Compte de résultat IFRS (simplifié)

(en k€)	en normes IFRS	
	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Produits de loyers bruts	22 420	17 530
Revenus annexes	229	267
Charges locatives refacturées	3 341	2 184
Charges locatives et taxes sur immeubles	- 4 620	- 3 065
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>21 371</b>	<b>16 916</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	- 2 918	- 2 832
Variation de valeur des immeubles de placement	- 354	- 13 531
Résultat de cession des immeubles de placement	470	33
Pertes de valeur sur créances clients	- 355	- 1 183
Autres produits et charges	- 83	197
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>18 131</b>	<b>400</b>
Dividendes	2 201	1 212
Produits financiers	88	240
Charges financières	- 3 257	- 2 508
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	250	4 007
Résultat de cession des actifs financiers	-	-
<b>Résultat financier net</b>	<b>718</b>	<b>2 951</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>17 413</b>	<b>2 551</b>
Impôt sur les sociétés	- 351	- 29
<b>Résultat net</b>	<b>17 062</b>	<b>2 522</b>

## Tableau des flux de trésorerie opérationnels

(en k€)	31 décembre 2021	31 décembre 2020	Variation
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			
Résultat net	17 062	2 522	577%
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Variations des justes valeurs des immeubles de placement	354	13 531	-97%
- Résultat de cession des immeubles de placement	- 470	- 33	1324%
- Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier	718	2 951	-124%
- Charges d'impôt courant et différé	351	29	1099%
<b>Capacité d'autofinancement avant coût financier et impôts</b>	<b>18 015</b>	<b>13 098</b>	<b>38%</b>
Impôts versés	- 131	- 32	314%
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	1 052	- 213	-594%
<b>Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles</b>	<b>18 936</b>	<b>12 853</b>	<b>47%</b>



## - Notes méthodologiques

### Tableau de passage du bilan des normes françaises aux normes IFRS 31/12/2019

<i>En milliers d'euros</i>	Bilan au 31/12/2019		
	Règles comptables françaises	Impact de la transition aux normes IFRS	Normes IFRS
Immeubles de placement	-	305 624	305 624
Immobilisations corporelles	234 469	234 469	-
Immobilisations incorporelles	1	-	1
Titres de portefeuille	8 894	332	9 225
Autres actifs financiers, y compris dérivés	1 583	253	1 329
Actifs d'impôts différés	-	60	60
<b>Actifs non courants</b>	<b>244 945</b>	<b>71 294</b>	<b>316 239</b>
Créances clients et comptes rattachés	2 314	-	2 314
Créances fiscales et autres créances	745	92	837
Trésorerie et équivalents de trésorerie	198 143	14	198 156
Actifs non courants détenus en vue de la vente	-	-	-
<b>Actifs courants</b>	<b>201 201</b>	<b>106</b>	<b>201 307</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>446 147</b>	<b>71 400</b>	<b>517 546</b>
Capital social	66 767	-	66 767
Primes	202 620	-	202 620
Réserves	26 257	72 871	99 127
Résultat net	8 775	-	8 775
<b>Capitaux propres</b>	<b>304 418</b>	<b>72 871</b>	<b>377 289</b>
Emprunts	122 566	1 030	121 535
Passifs d'impôts différés	-	-	-
Dépôts de garantie	3 650	-	3 650
Provisions	511	441	70
<b>Passifs non courants</b>	<b>126 727</b>	<b>1 471</b>	<b>125 256</b>
Emprunts	11 690	-	11 690
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 979	-	2 979
Dettes fiscales et sociales courantes	332	-	332
<b>Passifs courants</b>	<b>15 002</b>	<b>-</b>	<b>15 002</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>141 729</b>	<b>1 471</b>	<b>140 258</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>446 147</b>	<b>71 400</b>	<b>517 546</b>



## Tableau de passage du résultat au 31/12/2020 des normes françaises aux normes IFRS

(en k€)	Compte de résultat 2020		
	Règles comptables françaises	Impact de la transition aux normes IFRS	Normes IFRS
Produits de loyers bruts	17 441	88	17 530
Revenus annexes	267	-	267
Charges locatives refacturées	2 184	-	2 184
Charges locatives et taxes sur immeubles	- 3 065	- -	3 065
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>16 828</b>	<b>88</b>	<b>16 916</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	- 2 832	- -	2 832
Variation de valeur des immeubles de placement	- 6 955	- 6 576	- 13 531
Résultat de cession des immeubles de placement	1 833	- 1 800	33
Pertes de valeur sur créances clients	- 1 183	- -	1 183
Autres produits et charges	215	- 18	197
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7 906</b>	<b>8 306</b>	<b>400</b>
Dividendes	1 212	-	1 212
Produits financiers	240	-	240
Charges financières	- 2 491	- 18	- 2 508
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	4 086	- 79	4 007
Résultat de cession des actifs financiers			
<b>Résultat financier net</b>	<b>3 048</b>	<b>96</b>	<b>2 951</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>10 953</b>	<b>8 402</b>	<b>2 551</b>
Impôt sur les sociétés	- 46	- 16	- 29
<b>Résultat net</b>	<b>10 908</b>	<b>8 386</b>	<b>2 522</b>



## ○ Impacts du passage aux normes comptables IFRS

Le présent communiqué présente les comptes 2020 en principes comptables français publiés et présentés à l'Assemblée Générale de juin 2021, et les comptes comparatifs 2020 établis suivant les normes IFRS, permettant plus de transparence et de comparaison avec les autres acteurs du marché. Compte tenu de son activité, les principaux impacts du passage en normes IFRS pour SELECTIRENTE concernent principalement la comptabilisation des immobilisations et des instruments financiers, ainsi que la reconnaissance des revenus et les loyers.

### Comptabilisation des immobilisations

En application de la norme IAS 40, les immeubles de placement sont désormais valorisés selon la méthode de la "juste valeur", comme la majorité des foncières, et selon les recommandations de l'EPRA. Les immeubles ne sont donc plus amortis et l'impact sur leur valorisation des variations de marché est enregistré dans le compte de résultat. Cette méthode d'évaluation sera privilégiée pour sa capacité à montrer la vraie valeur du portefeuille et valoriser le travail de création de valeur réalisé par les équipes de gestion.

### Comptabilisation des instruments financiers

Dans le cadre des normes IAS 32 et IFRS 9, les actions propres sont comptabilisées en diminution des capitaux propres et les résultats des plus ou moins-values de cession ne sont pas comptabilisées. Les instruments financiers de capitaux propres et de dettes sont comptabilisés en "juste valeur" par résultat. Les emprunts bancaires sont évalués à leur juste valeur minorée des coûts de transaction, et comptabilisé au coût amorti, selon la méthode du TIE.

### Impôts différés

Dans le cadre de la norme IAS 12, l'identification des différences temporelles provenant de la différence entre la base fiscale et la base comptable des actifs et passifs de la base taxable pour la comptabilisation des impôts différés.

### Loyers

Dans le cadre de la norme IAS 16, les avantages accordés aux locataires considérés comme des avantages incitatifs à la location (franchises de loyers, paliers de loyers, financement des travaux du preneur depuis la date d'octroi de ces avantages) sont étalés sur la durée ferme du bail.

En conformité avec la norme IFRS 8 et afin d'allouer efficacement et avec transparence les ressources disponibles aux secteurs et évaluer leur performance, SELECTIRENTE présente un seul secteur opérationnel.

- Le suivi des données financières s'effectue indistinctement quel que soit l'immeuble donné
- Les immeubles détenus et gérés par SELECTIRENTE sont des actifs de commerces de pied d'immeubles soumis au marché français du tertiaire et situés dans les centres villes. Ils présentent en ce sens des caractéristiques économiques similaires.

### Impacts sur les capitaux propres et le résultat consolidé 2020

La mise en application des normes comptables IFRS a eu sur les capitaux propres consolidés d'ouverture et le résultat consolidé de SELECTIRENTE les conséquences suivantes :

- sur le résultat 2020 : - 8 386 000 €
- sur les Capitaux Propres au 01/01/2020 : +71 400 000€



## o Glossaire

### Loan-to-value

Le ratio loan-to-value brut correspond à la dette bancaire (159 978 K€ au 31 décembre 2021) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (508 977 K€ au 31 décembre 2021),

Le ratio loan-to-value net correspond à la dette bancaire nette de trésorerie (136 614 K€ au 31 décembre 2021) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (508 977 K€ au 31 décembre 2021).

### Valeur réévaluée du patrimoine

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société a été déterminée sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct retenu pour sa valeur d'expertise au 31 décembre 2021 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 29 novembre 2021,
- les investissements immobiliers indirects, constitués :
- des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2021,
- des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2021,
- des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu, et
- des actions de la société Vastned Retail N.V. retenues pour leurs cours de bourse au 31 décembre 2021.

### Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat en normes IFRS de l'exercice retraité des variations des justes valeurs des immeubles de placement, du résultat de cession des immeubles de placement, du reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier, des charges d'impôt courant et différé et de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.

### Loyers à périmètre constant

La variation des loyers à périmètre constant (en K€) est déterminée de la manière suivante :

<i>Loyers 2020</i>	<i>17 530</i>
<i>- Loyers 2020 neutralisation des acquisitions 2020</i>	<i>-1 775</i>
<i>+ Loyers 2020 semestrialisation des acquisitions 2020</i>	<i>4 475</i>
<i>- Loyers 2020 neutralisation des Cessions 2020</i>	<i>-262</i>
<i>- Loyers 2020 neutralisation des Cessions 2021</i>	<i>-740</i>
<b><i>Loyers 2020 retraités</i></b>	<b><i>19 228</i></b>
<i>Loyers 2021</i>	<i>22 420</i>
<i>- Loyers 2021 neutralisation des Cessions 2021</i>	<i>-705</i>
<i>- Loyers 2021 neutralisation des Acquisitions 2021</i>	<i>-2 101</i>
<b><i>Loyers 2021 retraités</i></b>	<b><i>19 614</i></b>
<b><i>Variation en %</i></b>	<b><i>2,0%</i></b>