



**SELECTIRENTE**

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

---

**Présentation investisseurs  
Février 2025**

# AVERTISSEMENT

---

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

- Le présent document ne constitue pas et ne doit pas être interprété comme une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.
- Cette présentation s'accompagne du rapport d'activité ainsi que des comptes consolidés et annexes aux comptes disponibles sur le site internet de la société. Les participants sont également invités à lire le Document d'Enregistrement Universel 2023 de la Société déposé auprès de l'AMF (23 avril 2024) et les facteurs de risque du document de référence. Le document de référence est disponible sans frais au siège social de la Société ainsi que sur les sites internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) et de la Société (<http://www.selectirente.com>).
- Certaines informations incluses dans le présent document sont des déclarations prospectives fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses, notamment des hypothèses concernant la stratégie présente de la Société et l'environnement économique dans lequel elle exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels du Groupe et ceux présentés dans ces déclarations prospectives. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures.
- Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans cette présentation. En cas de divergence entre les informations contenues dans le présent document et le document de référence, les informations contenues dans ce dernier prévaudront.



# SELECTIRENTE EN BREF

---

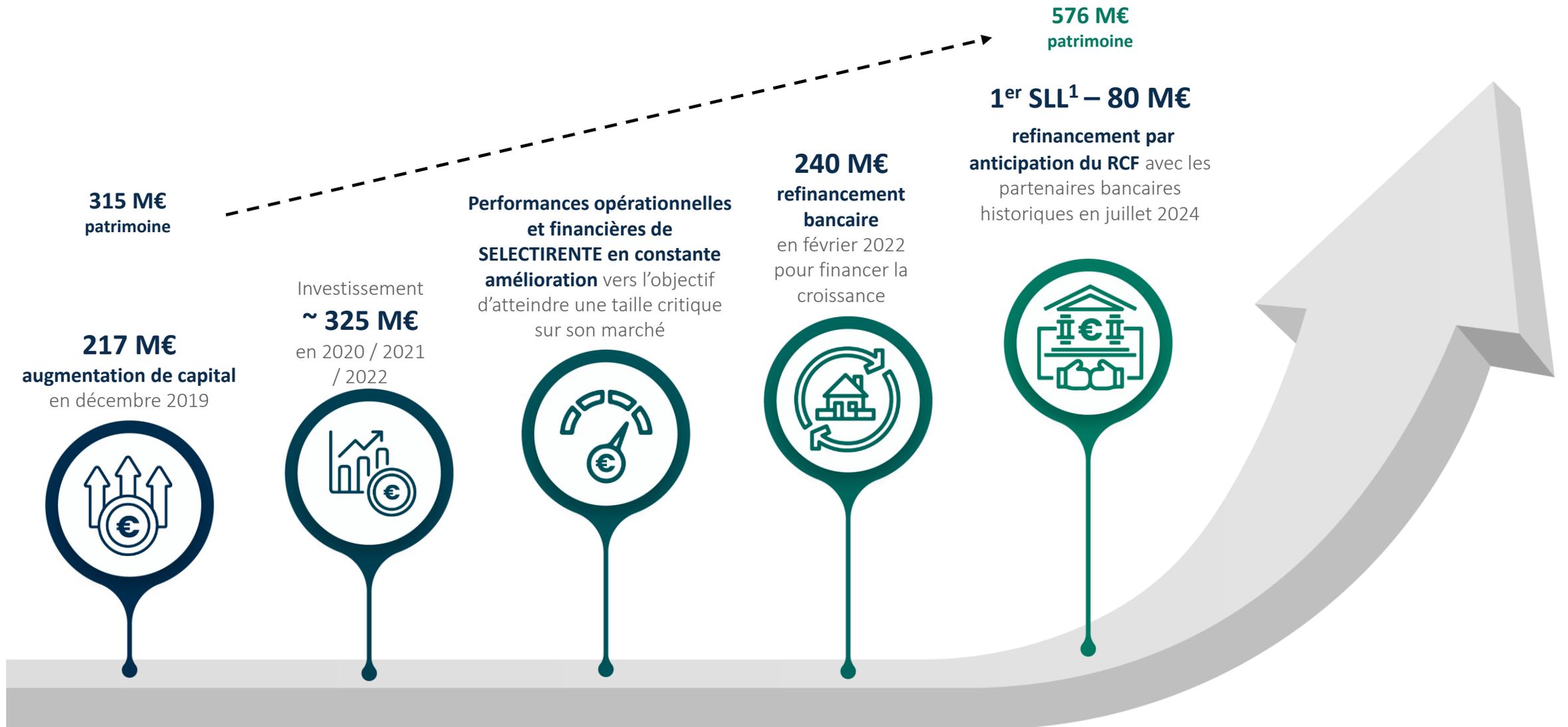
# ADN DE LA SIIC

SELECTIRENTE

- Gérée par SELECTIRENTE GESTION : filiale à 100% de **SOFYD**, un des principaux acteurs de la gestion de fonds immobiliers, appartenant au Groupe coté **TIKEHAU CAPITAL** (AUM : 49 Mds € au 31/12/2024)
- 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**



# ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ



1 - Sustainability-Linked Loan

# UN INVESTISSEMENT UNIQUE & OPPORTUNISTE



Une **classe d'actifs de niche** et **résiliente** offrant 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**

SELECTIRENTE a pour objectif de **générer des revenus locatifs réguliers** et d'**optimiser la valeur et le rendement de ses actifs**, dans une perspective de détention à long terme.

# UN MANAGEMENT EXPÉRIMENTÉ

Expert en gestion immobilière et en investissement avec plus de 20 ans d'expérience



**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.



Avec 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
- Continuer la **diversification sectorielle et commerciale** des locataires
- Maintenir la **mutualisation des actifs**
- Soutenir une **gestion immobilière dynamique, disciplinée et rigoureuse** du patrimoine

Membre actif et reconnu des principales associations



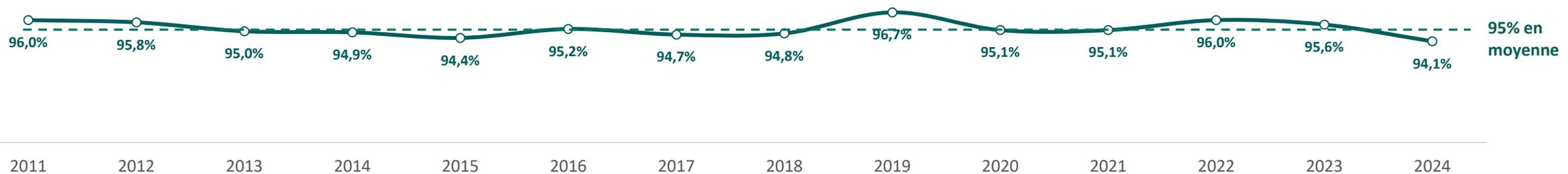
# **UNE GESTION RIGOUREUSE ET DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE**

---

# UNE GESTION LOCATIVE DYNAMIQUE ÉVOLUTION & RÉSILIENCE



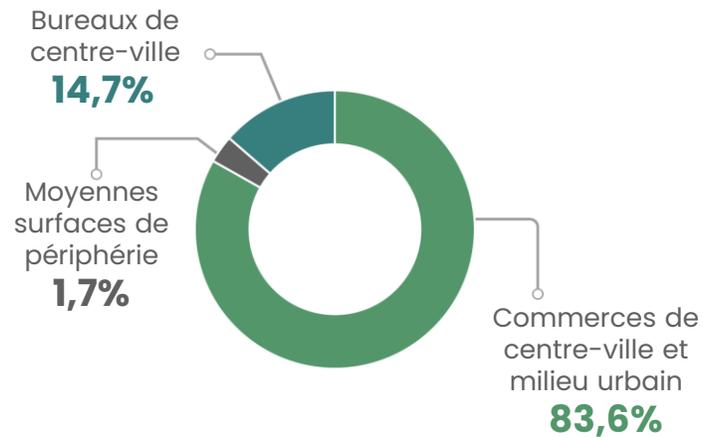
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ÉLEVÉ ET STABLE AU COURS DU TEMPS ENGENDRANT DES REVENUS PÉRENNES



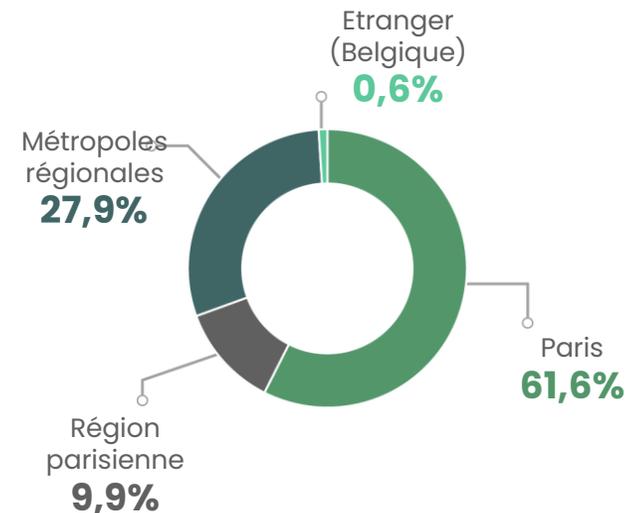
# LA DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE À FIN DÉCEMBRE 2024

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

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

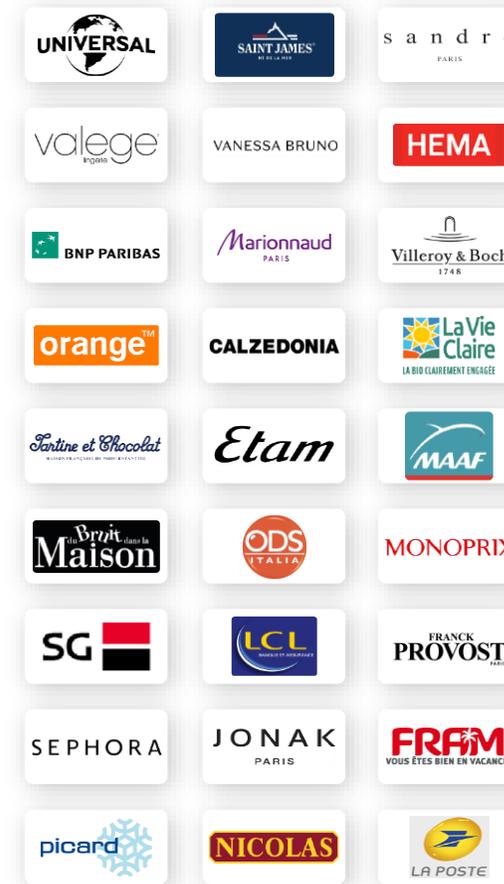
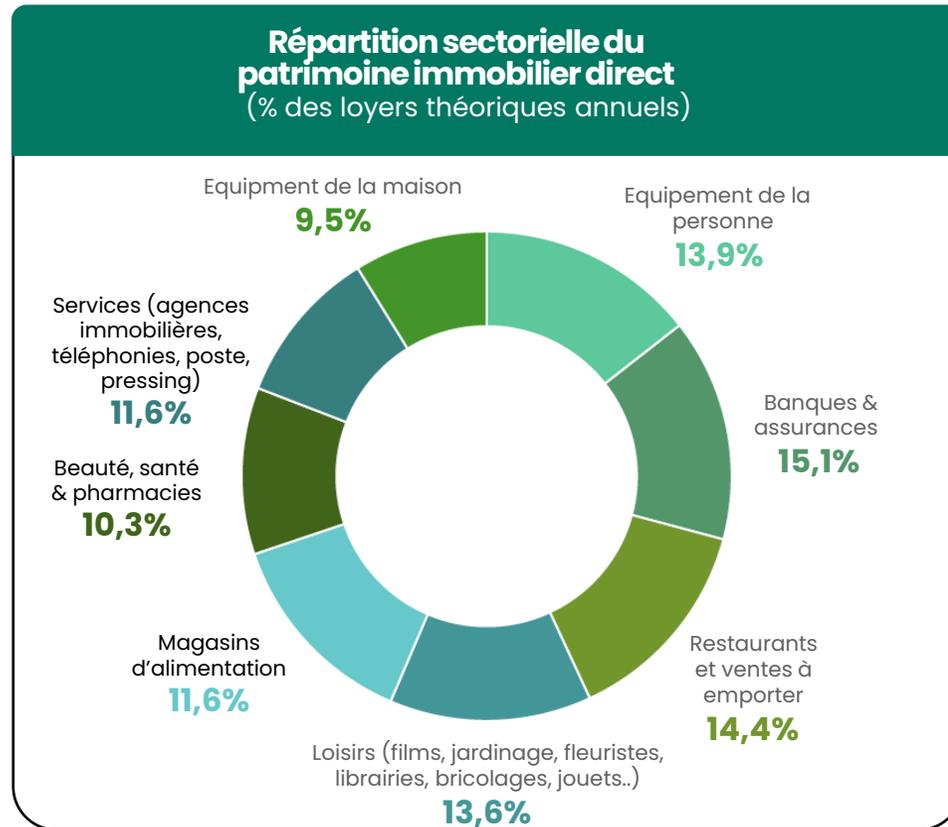


**Répartition géographique du patrimoine immobilier direct**  
(% des valeurs)



# LA GRANULARITÉ DU PORTEFEUILLE À FIN DÉCEMBRE 2024

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





# **SELECTIRENTE** **STRATÉGIE**

---

# UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE DUALE

Capacité à identifier des projets créateurs de valeur

01

## 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



02

## ...et un développement opportuniste et créateur de valeur

centré sur le phénomène de métropolisation (mixité sectorielle et commerciale, immeubles en pleine propriété, opérations de promotion/développement de nouveaux quartiers, développement de la petite logistique urbaine...)

...grâce au strict respect de critères d'acquisition sélectifs et au track record en investissement

## FONDAMENTAUX D'INVESTISSEMENT

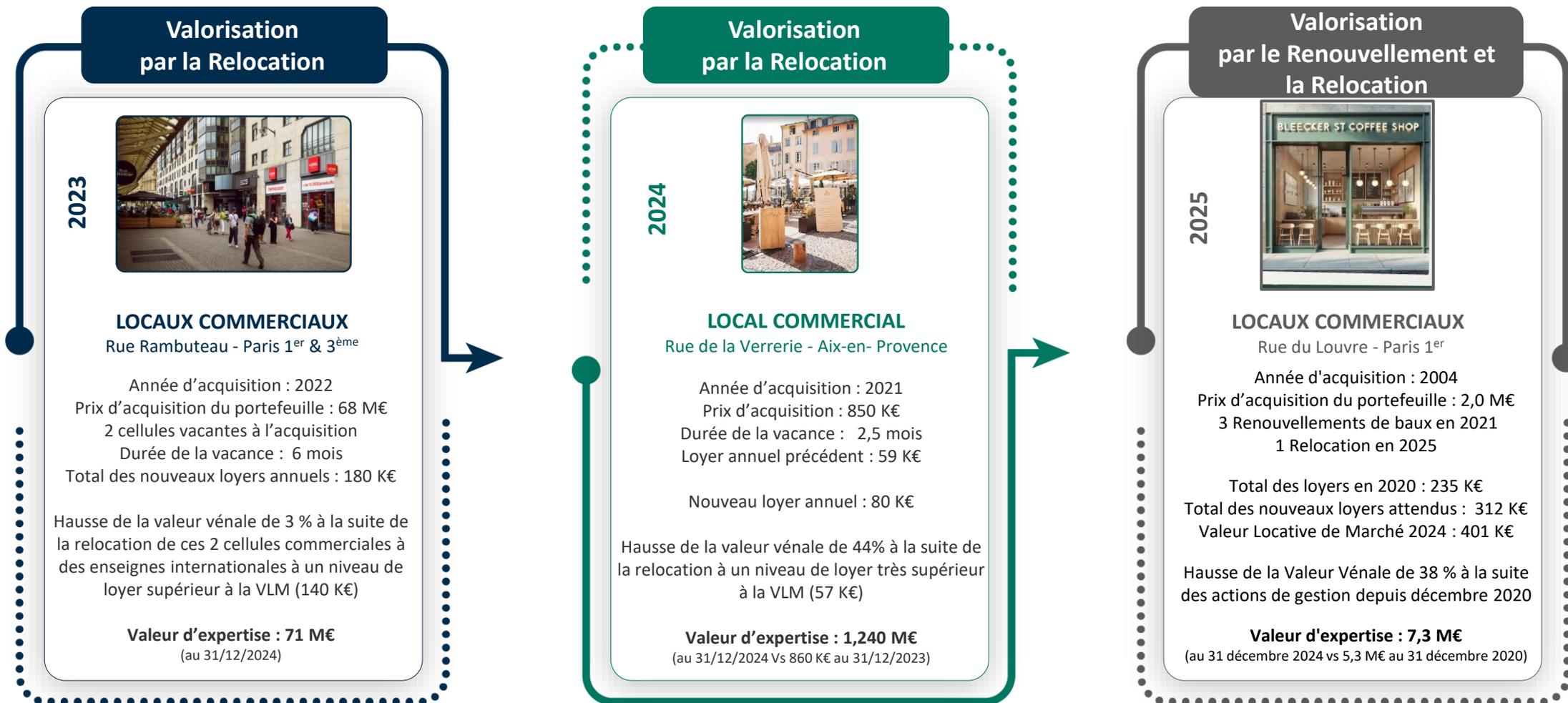
Qualité de l'emplacement

Forte granularité du patrimoine

Loyers raisonnables au regard des valeurs de marché

Mutualisation et diversité des locataires

# LA GESTION D'ACTIFS EST UN PILIER ESSENTIEL DE LA CROISSANCE



# LES CESSIONS STRATÉGIQUES : STIMULER LA CROISSANCE ET MAXIMISER LA VALEUR

Depuis sa création, SELECTIRENTE a démontré sa forte résilience et sa capacité à créer de la valeur en cédant des actifs non stratégiques ou matures à des prix attractifs pour optimiser son portefeuille.

## CRÉATION DE VALEUR

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

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



## RECENTRAGE DES ACTIFS

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

## FOCUS 2022, 2023 & 2024

- **2022, programme de cession en vue du recentrage stratégique** du portefeuille de SELECTIRENTE : 16 actifs cédés pour un prix de vente net de **11 M€** et une plus-value distribuable de **5,1 M€**.
- **2023, recentrage stratégique** du portefeuille avec 24 actifs cédés : prix de vente net > **21 M€** et plus-value distribuable de **11 M€**.
- **2024, programme de recentrage stratégique** avec la vente de 20 actifs : prix de vente hors droit de **14,1 M€** et plus-value distribuable de **5,0 M€** (1,2 € / action)

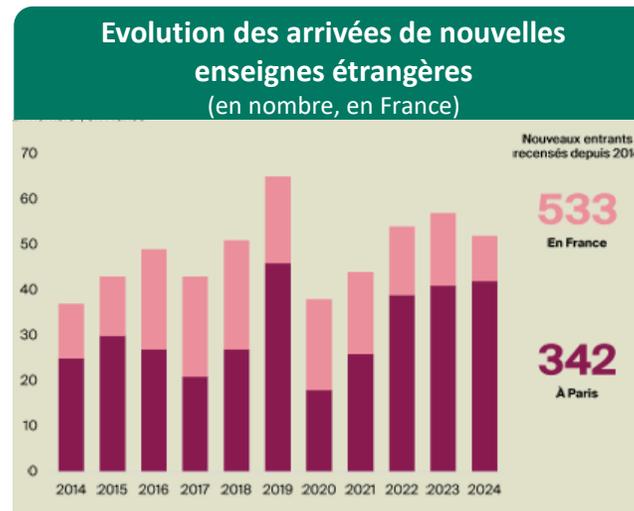
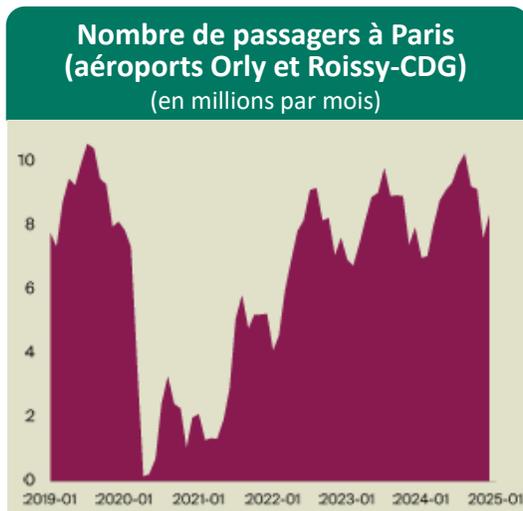
**SELECTIRENTE**

**LES COMMERCES DE PROXIMITÉ:  
UN MARCHÉ RÉSILIENT**

---

# 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.
- Bénéfices des Jeux Olympiques 2024, dont l'héritage devrait se manifester par un élan de fréquentation de la capitale, notamment par la clientèle étrangère
- 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).
- Paris reste un passage obligé pour les enseignes internationales



## DYNAMIQUE D'INVESTISSEMENT

- » Paris et la région Île-de-France ont connu un dernier trimestre 2024 actif avec **2 Mds € investis**, soit 59 % de plus qu'à la même période l'année dernière.
- » Des **loyers « prime »** parisiens qui se stabilisent autour d'un taux de rendement de **4,25% pour les pieds d'immeuble**.
- » 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**, captant 64% des 533 nouvelles enseignes étrangères qui se sont implantées en France depuis 2014.

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

# BONNE DYNAMIQUE DU COMMERCE & DES CENTRES-VILLES



Consommation des ménages :

**+0,9%**

estimée pour 2025



**75%**

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



Investissement en commerces :

**2,5 Mds€**

en 2024



**64%**

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

## Grandes tendances favorisant le commerce de proximité en France

- Les **transactions de commerces alimentaires** ont représenté **plus du quart des montants investis au S1 2024**. Regain d'appétence pour les **circuits courts** et le « consommer local »
- Le **concept de la ville « du quart d'heure »** : les flux sont au cœur de l'activité des centres-villes. Développement des mobilités douces et les enseignes déploient leur concept « city » (IKEA, Décathlon, Leroy Merlin, Castorama, Boulanger...)
- **Retour des enseignes étrangères** et prolifération de nouvelles enseignes répondant à la demande des **générations Y et Z et de la silver génération**
- **Fréquentation touristique dynamique** et incidences positives des JO 2024 pour certains des meilleurs axes parisiens (vacance en baisse)
- **Reprise attendue de la consommation** sur fond de repli durable de l'inflation et de redressement du pouvoir d'achat

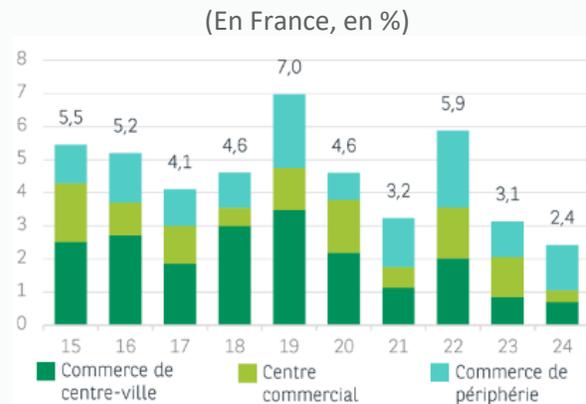
## Préférences des Français en matière d'achat 2024



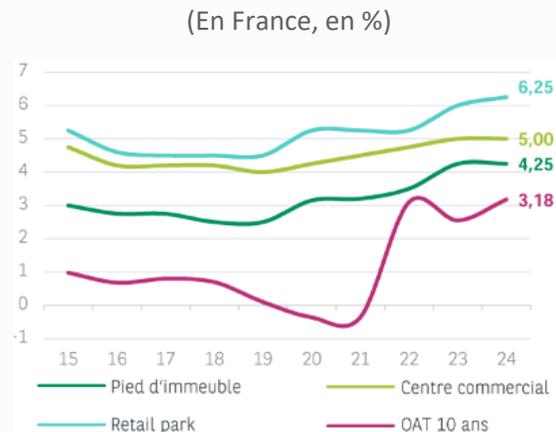
# DÉGAGER DE LA VALEUR SUR LE MARCHÉ DU COMMERCE DE PROXIMITÉ FRANÇAIS

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**.

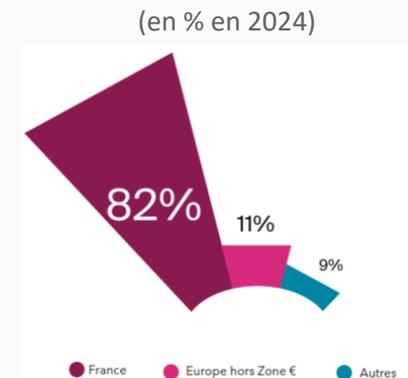
## Volumes commerces investis par typologie d'actifs



## Evolution des taux de rendement prime



## Volumes investis en commerces par nationalité



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 à la décompression – à 4,25% au sein des meilleurs artères commerçantes. Un réajustement des valeurs qui a restauré de l'attractivité

L'environnement contractuel lié à l'indexation alimente une valorisation des loyers (décret 1953) en raison d'un marché à l'offre limitée.

# ENGAGEMENTS ESG

---

# ENGAGEMENTS ESG

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



## SOCIAL

### Favoriser le développement économique des centres-villes

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

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

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

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

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



## ENVIRONNEMENT

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

- Un bilan carbone 2023 couvrant les 3 scopes d'émissions : 20 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
- Intensité énergétique du patrimoine de Selectirente en 2023 : 275 kWhEF/m<sup>2</sup>

### Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience

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

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

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



## GOVERNANCE

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

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

### Engager les parties prenantes dans sa démarche ESG

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

### Intégrer les enjeux ESG aux processus RH

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

### Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG

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

\* Les résultats 2024 des 12 objectifs seront publiés en avril 2025 dans le document d'enregistrement universel 2024

# FINANCEMENT DURABLE INAUGURAL SLL & RESPECT DE CRITERES ESG

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



**KPI #1**

## Climat

Adaptation des actifs au changement climatique



**Objectif 2031**

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



**KPI #2**

## Energie

Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs



**Objectif 2031**

Atteindre un objectif de ratio moyen de consommation d'énergie primaire de 239 kWhPE/m<sup>2</sup>/an.



**KPI #3**

## Collecte des données

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



**Objectif 2031**

Augmenter significativement la collecte des données de consommation d'énergie des locataires, avec 98% des actifs sous gestion couverts par un diagnostic de performance énergétique (DPE) à jour et 35% de la surface totale du patrimoine couverte par une collecte de données réelle.

### Mécanisme d'ajustement des marges

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

# DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES

---

# **Des performances opérationnelles et financières solides**

## **A. Faits marquants & performances 2024**

---

# CHIFFRES CLÉS 2024

**576 M€**

Valeur du patrimoine hors droits

**94,1%**

Taux d'occupation financier annuel moyen

**397** Actifs  
et  
**510** baux

**30 M€**

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

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

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

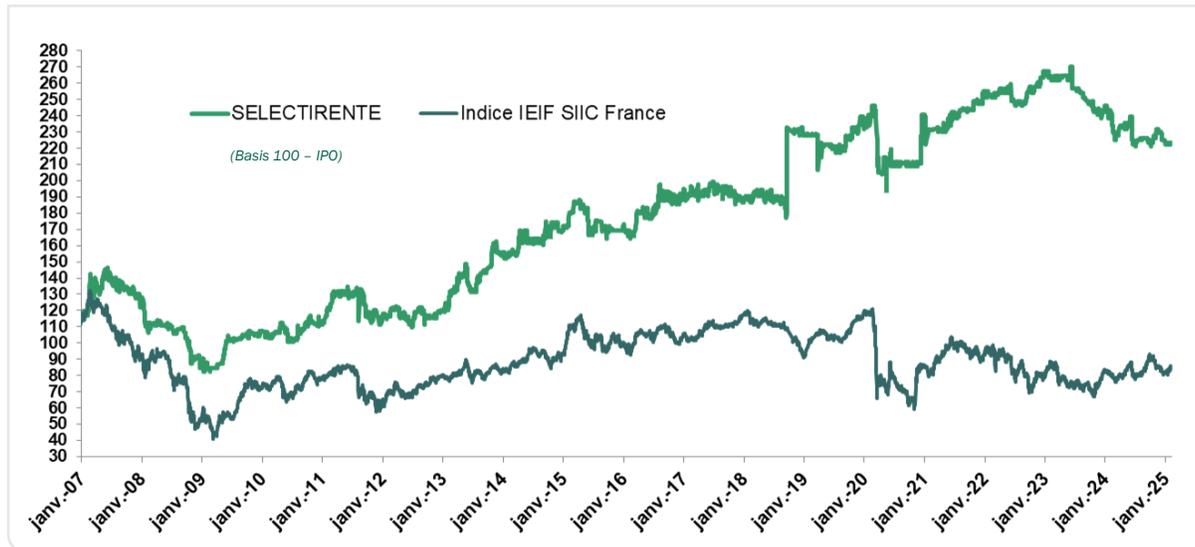
**91,3 € / action**  
ANR NDV EPRA  
(+ 1,1% vs 2023)

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

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

# CRÉATION DE VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES

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



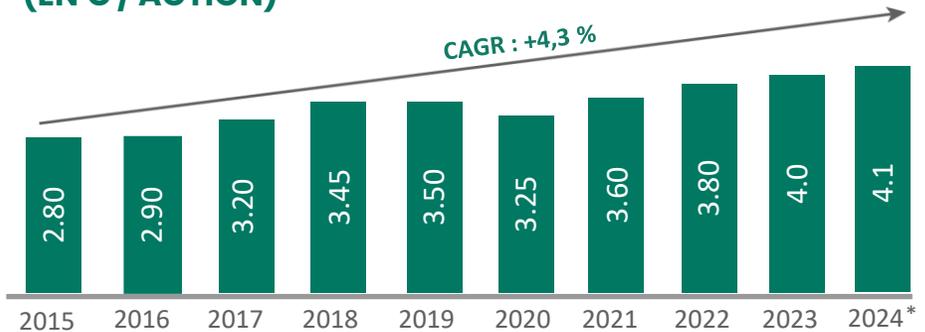
**CAPITALISATION BOURSIÈRE ~ 350 M€ (Décembre 2024)**

**SELECTIRENTE - EURONEXT Paris Compartiment B**

MNEMO – SELER

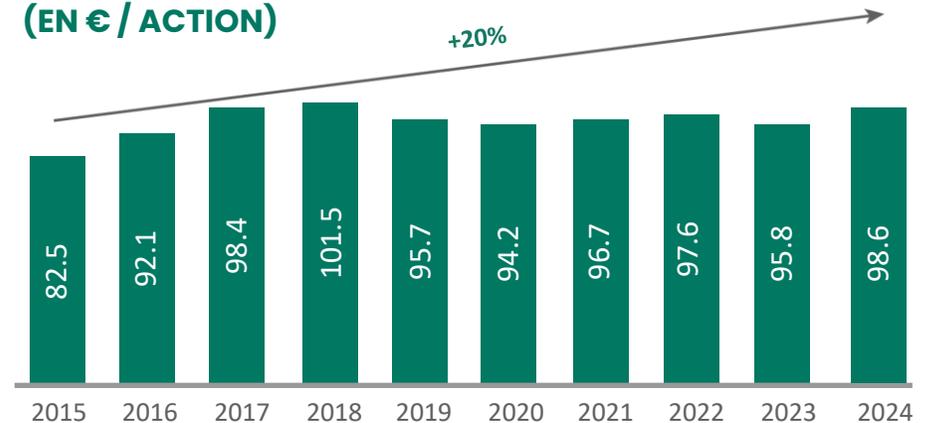
ISIN – FR0004175842

## EVOLUTION DU DIVIDENDE (EN € / ACTION)



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

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



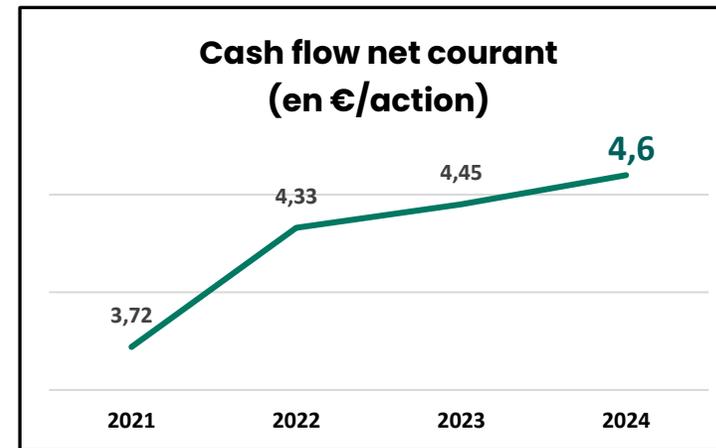
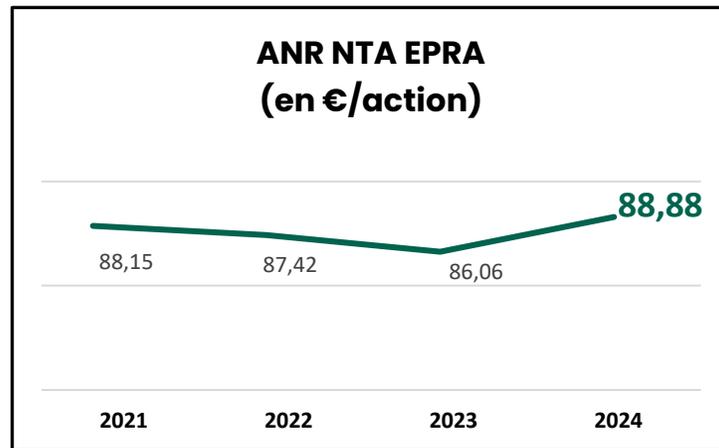
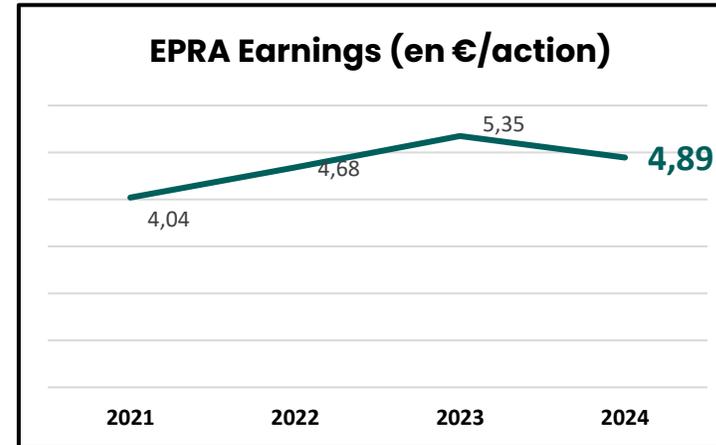
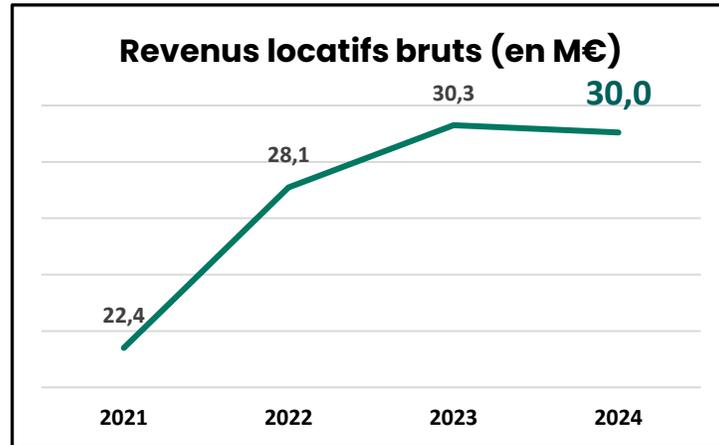
[Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures]

# Des performances opérationnelles et financières solides

## B. Évolution

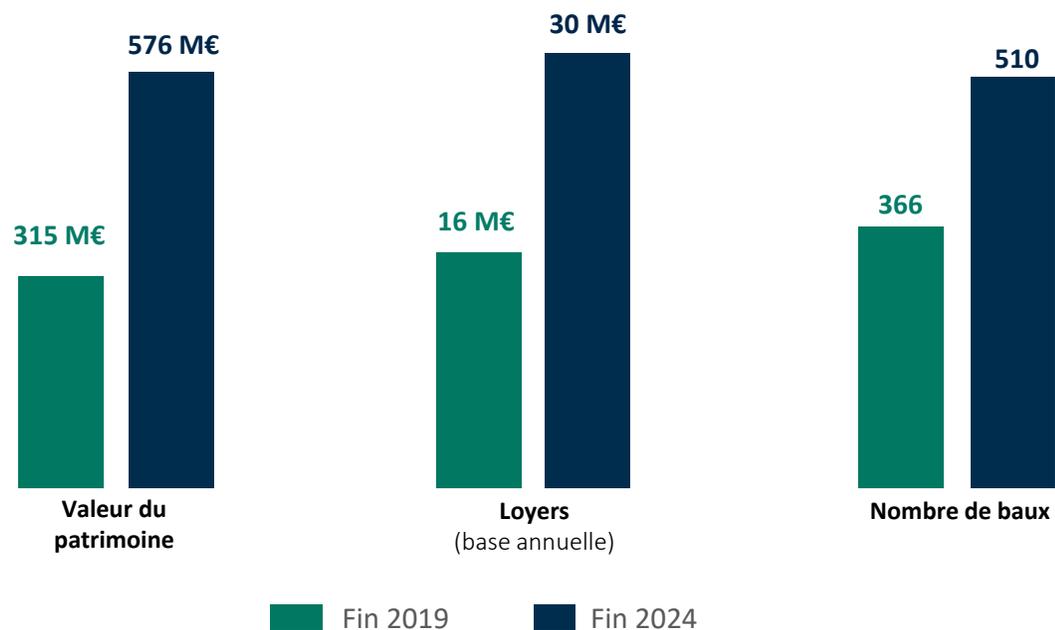
---

# CROISSANCE RÉGULIÈRE DES KPIS FINANCIERS



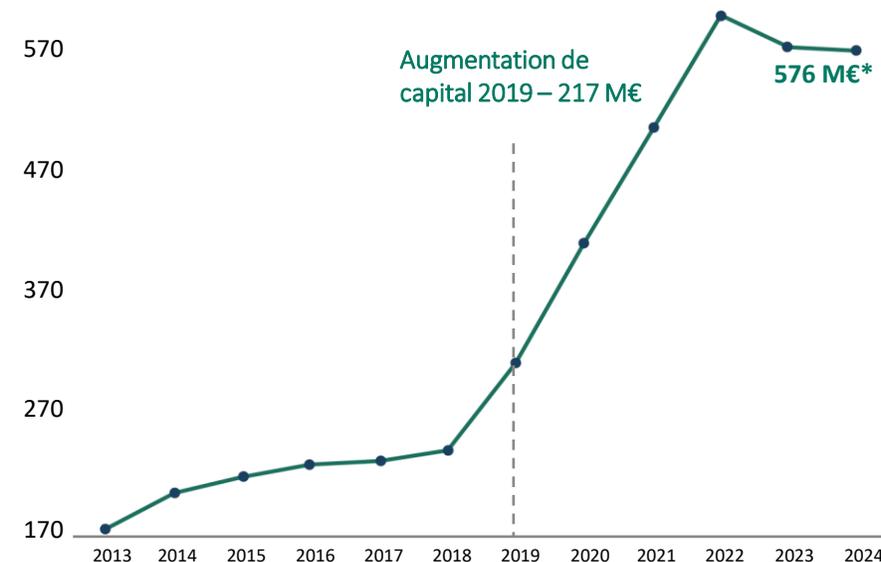
# CROISSANCE FORTE ET SOUTENUE DEPUIS 2019

## FOCUS 2019 - 2024



## PATRIMOINE (en valeur de marché hors droits)

(en M€)



\*Cession de 24 actifs de recentrage stratégique du patrimoine (21 M€) en 2023 et de 20 actifs en 2024 (14 M€)

- Reprise en 2024 de la croissance de la valorisation du patrimoine (+1,6 % à périmètre constant)
- Une présence renforcée à Paris et dans les grandes métropoles françaises (Bordeaux, Lyon, Toulouse, Nice, Marseille, Nantes)
- Structure financière renforcée en 2024 grâce à la signature d'un refinancement de 80 M€

# ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE



## OPÉRATION STRUCTURANTE POUR ACCÉLÉRER LA CROISSANCE DE LA SOCIÉTÉ

En février 2022 avec la BECM, HSBC, le Crédit du Nord et la Société Générale

- **Prêt corporate de 100 M€** - principalement pour rembourser une partie de la dette hypothécaire préexistante (84 M€)
- **RCF de 140 millions d'euros sur 3 ans** - donnant à la société une capacité d'investissement accrue.



En juillet 2024 avec les mêmes partenaires bancaires historiques

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

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

# DETTE GLOBALE : CAPITAL RESTANT DÛ APRÈS REFINANCEMENT

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



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

### Au 31 décembre 2024 :

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

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

# Des performances opérationnelles et financières solides

## C. Perspectives 2025

---

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

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

## ...et continuer à créer de la valeur

- grâce à une **gestion immobilière disciplinée et rigoureuse** du patrimoine issue de l'expertise et du track record des équipes opérationnelles
- en s'appuyant sur la **dynamique de densification** croissante des grandes métropoles et sur l'**attractivité** de certaines villes centrales dans leur région ou particulièrement touristiques
- en renforçant l'implantation de SELECTIRENTE à Paris et **dans les principales métropoles françaises** puis en développant les investissements en Europe
- grâce à des **rotations d'actifs régulières** pour optimiser le retour aux actionnaires
- en se dotant des moyens financiers pour **saisir les opportunités** d'investissement et **poursuivre la croissance**

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

# SELECTIRENTE

Gérant et associé commandité : **SELECTIRENTE**  
GESTION



**Suivez-nous sur LinkedIn**

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



303 square des Champs Elysées  
91080 Evry Courcouronnes  
FRANCE



01 69 87 02 00



selectirente@selectirente.com