

Activité et chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2024

Dans un environnement macro-économique et sectoriel contraint, avec cependant des perspectives de progression de la consommation des ménages en 2025, en raison de la baisse de l'inflation et de la hausse des salaires¹, **SELECTIRENTE maintient des performances opérationnelles soutenues avec :**

- **Des loyers en progression de +2,3 % à périmètre constant sur les 9 premiers mois de l'année par rapport à la même période de 2023**
- **Un taux d'occupation financier moyen élevé de 94,1 % sur les douze derniers mois**
- **Un refinancement de 80 M€ de crédits corporate réalisé par anticipation courant juillet et converti à fin octobre en *Sustainability Linked Loan* avec une indexation à trois critères ESG**

Activité du troisième trimestre

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE en normes IFRS ressort à 22,6 M€ au 30 septembre 2024, en légère baisse de -1,9 % par rapport à la même période de l'année précédente, le repli de 2% des loyers seuls provenant essentiellement des **arbitrages stratégiques** réalisés en 2023 et au cours des trois premiers trimestres 2024. A périmètre constant, ces loyers augmentent de +2,3 % par rapport à ceux des trois premiers trimestres 2023, sous l'effet combiné, à la hausse, de l'indexation des loyers (+4,4 %), des actions menées en matière de gestion locative (+3,2 %), et à la baisse, de la hausse du taux de vacance (-2,7 %), de la vacance liée à la transformation d'actifs (CAPEX) ou à l'obtention d'autorisation administrative (-0,4%) et des procédures collectives en cours (-2,2 %).

<i>En milliers d'euros</i>	Cumul au 30/09/2023 (9 mois)	Cumul au 30/09/2024 (9 mois)	Variation 3T24 / 3T23
Loyers	22 791	22 310	- 2%
Autres revenus ⁽¹⁾	236	269	+ 14%
Chiffre d'affaires	23 027	22 579	- 1,9%

(1) *Produits locatifs annexes*

Depuis le début de l'année, les 35 actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions de baux avec déspecialisation) ont permis de garantir de nouveaux loyers sur le patrimoine français, se traduisant par une hausse de ces derniers de +0,8% (de 2 365 K€ à 2 386 K€) ; deux autres actifs ont été reloués en Belgique, enregistrant une baisse globale de loyers de 187 K€ à 100 K€ principalement concentrée sur un actif, précédemment loué à une agence bancaire située dans une petite ville.

¹ Source Banque de France



Le taux d'occupation financier moyen (sur les douze derniers mois) **reste élevé à 94,1 %**, en léger repli par rapport à la même période de 2023. Au titre du seul 3^e trimestre 2024, le taux d'occupation financier s'établit à 93,4 %. Ce recul s'explique essentiellement par les procédures collectives de certains locataires indépendants, à l'image des défaillances d'entreprises enregistrées en France. Sur les 28 actifs laissés vacants à la suite de liquidations judiciaires prononcées en 2023 et 2024, la Société en a déjà reloué 12 à date, avec une augmentation du loyer annuel de +20 %. Ce taux d'occupation financier devrait se redresser dans les prochains trimestres, compte tenu des négociations en cours (candidatures reçues à l'étude).

Arbitrages stratégiques

La Société a poursuivi au 3^e trimestre 2024 le recentrage stratégique de son portefeuille. Ainsi, depuis le début de l'année, SELECTIRENTE a cédé 13 commerces, principalement situés dans des villes de taille moyenne, à Auch (32), Bourges (18), Dorlisheim (67), Epinay-sur-Seine (93), Le Touquet (62), Arpajon (91), Longjumeau (91), Nanterre (92), Rueil Malmaison (92), Vendôme (41), Pontoise (95), Courbevoie (92) et Asnières-sur-Seine (92), ainsi qu'à Paris (7^e arrondissement), **pour un prix net vendeur total de 12,3 M€, supérieur de 15 % à la valeur d'expertise hors droit à fin 2023**, et générant une plus-value distribuable de près de 5,3 M€ (1,27 €/action).

Au 30 septembre 2024, la Société était engagée dans la cession de 3 actifs supplémentaires situés à Toulouse (31), au Mans (72) et à Dreux (28), pour un prix net vendeur total de 1,1 M€.

Depuis le 1^{er} octobre 2024, SELECTIRENTE a signé les actes authentiques de vente des actifs situés au Mans (72) et à Anost (71), pour un prix net vendeur total de 0,3 M€. La Société s'est également engagée dans la cession de 3 actifs supplémentaires situés à Maurepas (78), Amiens (80) et Albertville (73) pour un prix net vendeur global de 0,8 M€.

La politique d'arbitrages dynamique, opérée avec succès depuis plusieurs trimestres, illustre l'agilité de SELECTIRENTE qui, avec son portefeuille d'actifs très granulaire, prouve sa capacité à créer de la valeur malgré un environnement pourtant peu propice aux vendeurs. La Société dispose ainsi de ressources supplémentaires pour saisir les opportunités d'investissement offertes actuellement par le marché.

Faits marquants

- **Opération de refinancement de 80 M€, converti en SLL à la fin octobre**

Anticipant l'échéance de février 2025 de son *Revolving Credit Facility* (RCF) contracté en février 2022, SELECTIRENTE a conclu avec succès le 12 juillet 2024 un refinancement à hauteur de 80 M€ composé de :

- 50 M€ de crédit corporate hypothécaire in fine, d'une durée de 5 ans avec deux options d'extension d'une année,
- 30 M€ d'un nouveau RCF sur 3 ans avec une option d'extension d'une année, ayant pour objectif de financer la croissance de la Société, notamment au travers d'acquisitions opportunistes.

Ce refinancement, qui représentait 35% de son endettement au 30 juin 2024, offre à SELECTIRENTE une prorogation de la maturité globale de sa dette, désormais proche de 5 ans, permettant ainsi à la foncière de consolider sa structure financière, avec des liquidités disponibles désormais à plus de 30 M€ et aucune autre échéance significative de dette avant 2027.



Afin de se couvrir à 100% contre la variation des taux d'intérêt sur ce refinancement, SELECTIRENTE a souscrit 3 nouveaux instruments de couvertures de taux avec effet différé au 4 février 2025 (à l'extinction des couvertures actuelles) : un SWAP de 25 M€ et un Collar (tunnel de taux) de 25 M€ à échéance 12 juillet 2029, ainsi qu'un autre Collar de 30 M€ à échéance 12 juillet 2027.

Le 30 octobre 2024, Selectirente a converti ce refinancement de 80 M€ en un *Sustainability-Linked Loan* – SLL, renforçant ainsi ses engagements de développement durable. Ce financement durable inaugural intègre trois critères de performances extra-financières (climat, énergie et collecte des données) pouvant impacter les marges bancaires, selon l'évolution de ces critères au 31 décembre de chaque année, audités par un Organisme Tiers Indépendant (OTI), vis-à-vis des objectifs annuels de performance durable établis avec les partenaires bancaires de la Société :

- Adaptation des actifs au changement climatique,
- Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs,
- Augmentation de la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs.

- **Récompenses de l'EPRA**

En septembre 2024, SELECTIRENTE s'est vu décerner par l'EPRA (Association européenne des sociétés immobilières cotées), pour la première fois, un **sBPR Bronze Award** pour la qualité de sa communication extra-financière en matière de développement durable, ainsi qu'un « **Most Improved Award** ». Ce second prix honore les entreprises qui ont le plus progressé d'une année sur l'autre, le score de SELECTIRENTE ayant en effet augmenté de 45% par rapport à 2023.

Pour la troisième année consécutive, la Société a reçu un **BPR Gold Award**, le plus haut niveau de distinction établi par l'Association en matière d'information financière, attestant de l'excellence des pratiques instaurées par la foncière dans ce domaine, et de la qualité de sa communication auprès de ses actionnaires et des investisseurs.

Perspectives

Malgré le contexte macroéconomique et géopolitique qui pèse sur la dynamique des marchés financiers européens, SELECTIRENTE entend 1) poursuivre sa politique d'arbitrage visant au recentrage stratégique de son patrimoine, 2) saisir les opportunités dans un environnement propice à l'investissement immobilier et 3) accroître sa visibilité auprès d'investisseurs français et internationaux.

La Société, qui s'attache à **créer de la valeur sur le long terme**, maintiendra une gestion locative dynamique et responsable, tout en renforçant sa présence dans les grandes métropoles françaises, à Paris et en région parisienne.

Calendrier financier 2025

- 13/02/2025 : Résultats annuels 2024

Ce communiqué de presse est disponible sur le site www.selectirente.com



Contacts

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

Aliénor KUENTZ – Agence de communication SHAN – +33 (0)1 42 86 82 45 – 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^{er} 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, gérant et associé commandité, 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 de près de 575 M€ situé à plus de 61% 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.

Marché de cotation : Euronext Paris Compartiment B (SELER) – ISIN : FR0004175842

Plus d'informations : www.selectirente.com

