

# SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023





# SOMMAIRE

## CHIFFRES CLÉS 2023 4

## 1 RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ 5

1.1	Contexte économique et marché immobilier	6
1.2	Résilience des performances opérationnelles	6
1.3	Investissements et arbitrages du semestre	6
1.4	Structure Financière	7
1.5	Gestion locative et immobilière	8
1.6	Résultats semestriels	9
1.7	Autres informations	14
1.8	Perspectives	14
1.9	Note méthodologique	14

## 2 COMPTES ET NOTES ANNEXES 15

### États financiers semestriels IFRS 16

2.1	États financiers individuels	16
2.2	Notes aux états financiers	19

## 3 DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES 31

## 4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 33

# Résultats du premier semestre 2023

CHIFFRES CLÉS	1S23	2022	1S22
<b>PERFORMANCE OPÉRATONNELLE</b>			
Croissance des loyers	+ 17 %	+ 25 %	+ 25 %
Croissance des loyers à périmètre constant	+ 2,9 %	+ 3,7 %	+ 3,2 %
Taux d'Occupation Financier moyen (sur les 12 derniers mois)	96,2 %	96,0 %	95,8 %
Investissements directs et indirects (HD - M€)	0	106,1	104,9
<b>RÉSULTATS (M€)</b>			
Résultat Net IFRS	5,0	13,4	9,1
Résultat EPRA	10,9	19,5	9,1
Cash Flow Net Courant	10,8	20,2	9,6
<b>DONNÉES EPRA PAR ACTION (€/ACTION)</b>			
Résultat EPRA	2,61	4,68	2,19
EPRA NRV	94,39	97,62	96,76
EPRA NTA	84,37	87,42	86,33
ERPA NDV	90,59	93,11	89,11
Taux de rendement initial net	5,1 %	5,0 %	4,8 %
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	5,1 %	4,9 %	4,8 %
Taux de vacance	2,8 %	1,6 %	2,3 %
Ratio de coût (dont coût de vacance)	17,0 %	16,1 %	20,3 %
Ratio de coût (hors coût de vacance)	16,3 %	15,5 %	19,7 %
EPRA LTV	39,8 %	38,9 %	41,0 %
<b>PATRIMOINE</b>			
Juste valeur du Patrimoine (HD - M€)	592	604	616
Taux de rendement moyen des expertises immobilières (droits inclus)	5,0 %	4,9 %	4,8 %

# 1

## RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

<b>1.1</b>	<b>CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET MARCHÉ IMMOBILIER</b>	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>RÉSILIENCE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES DU SEMESTRE</b>	<b>6</b>
1.3.1	Investissements	6
1.3.2	Arbitrages	6
1.3.3	Composition du patrimoine	6
<b>1.4</b>	<b>STRUCTURE FINANCIÈRE</b>	<b>7</b>
<b>1.5</b>	<b>GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE</b>	<b>8</b>
<b>1.6</b>	<b>RÉSULTATS SEMESTRIELS</b>	<b>9</b>
1.6.1	Evolution du Patrimoine et synthèse de ses indicateurs de performance	9
1.6.2	Synthèse des indicateurs de performance EPRA	10
<b>1.7</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>14</b>
1.7.1	Principaux risques	14
1.7.2	Risque lié à la guerre en Ukraine	14
<b>1.8</b>	<b>PERSPECTIVES</b>	<b>14</b>
<b>1.9</b>	<b>NOTE MÉTHODOLOGIQUE</b>	<b>14</b>

## 1.1 CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET MARCHÉ IMMOBILIER

Malgré la persistance des incertitudes macroéconomiques et géopolitiques, liées à la poursuite de la guerre en Ukraine, aux pressions inflationnistes et à l'augmentation des taux d'intérêt, le marché français de l'immobilier commercial évolue dans une dynamique favorable, en dépit d'un tassement des investissements depuis le mois de mars.

Le volume global d'investissement en immobilier d'entreprise est en net repli à 6,2 Mds€ au premier semestre 2023, selon une étude de Knight Frank, soit une chute de 51 % par rapport au premier semestre 2022. Le segment des commerces a cependant fait preuve de résilience : 1,7 Md€ a en effet été investi sur le segment des commerces, ce qui représente une part de 28 % de ce volume total. Ces bons chiffres illustrent le redressement des commerces sur le marché immobilier français.

## 1.2 RÉSILIENCE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

Le commerce de proximité en centre-ville enregistre en particulier une résorption sensible de son taux de vacance dans tout l'Hexagone : selon la même étude Knight Frank, ce taux s'est réduit à 5,8 % en moyenne sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023, contre 6,8 % en 2022 et 9 % en 2021 à Paris, sachant que la capitale représente près de 60 % de la valeur du patrimoine de SELECTIRENTE.

SELECTIRENTE demeure ainsi convaincue de la pérennité des commerces de proximité en centre-ville. En effet, ces enseignes bénéficient de l'attachement des consommateurs, de l'essor des mobilités douces, qui tend à améliorer leur desserte, de l'avènement de la « ville du quart d'heure » et du phénomène de métropolisation, autant d'éléments qui renforcent leur attractivité.

## 1.3 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES DU SEMESTRE

### 1.3.1 INVESTISSEMENTS

Après un exercice 2022 particulièrement dynamique, marqué par 106,1 M€ d'investissements en immobilier direct, SELECTIRENTE n'a pas réalisé d'investissement sur la période et s'est concentrée sur la bonne exécution de son programme d'arbitrage.

Désireuse de préserver sa situation financière solide, la Société privilégie la prudence et continue à mener une politique d'investissement à la fois rigoureuse et sélective.

### 1.3.2 ARBITRAGES

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages traduisant l'objectif de « recentrage stratégique » de son portefeuille : vente de 8 commerces situés aux Pavillons-sous-Bois (93), à Brest (29), à Menton (06), à Lorient (56), à Saintes (17), à Bourgoin-Jallieu (38), de 2 commerces à Corbeil-Essonnes (91) et d'un appartement situé à Paris (7<sup>e</sup>) pour un prix net vendeur total de 6,9 M€, supérieur de 10 % à la valeur d'expertise hors droit à fin 2021, et générant une plus-value distribuable de près de 1,0 M€.

Au 30 juin 2023, la Société était également engagée dans la cession de 7 actifs situés au Raincy (93), à Manosque (04), à Nanterre (92), à Brest (29), à Argenteuil (95) et de 2 actifs à Corbeil-Essonnes (91), pour un prix net vendeur total de 3,9 M€.

Entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 28 septembre 2023, SELECTIRENTE a signé les actes authentiques de ventes d'actifs situés au Raincy (93), à Brest (29), à Manosque (04), à Nanterre (92) et à Corbeil-Essonnes (91) pour un prix net vendeur global de 4,6 M€.

Au 28 septembre 2023, la Société est également engagée dans la cession de 6 actifs supplémentaires situés à Fontenay sous Bois (94), La-Tour-du-Pin (38), Argenteuil (95), Creil (60), Versailles (78) et Les Ulis (91) pour un prix net vendeur global de 5,9 M€.

### 1.3.3 COMPOSITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la Société s'est établi au 30 juin 2023 à 592 M€<sup>(1)</sup> hors droits, enregistrant une baisse de 2 % principalement liée au programme d'arbitrages réalisé durant ce premier semestre. La cession de neuf actifs pour un prix de vente de 6,9 M€ a généré une plus-value distribuable de 1 M€.

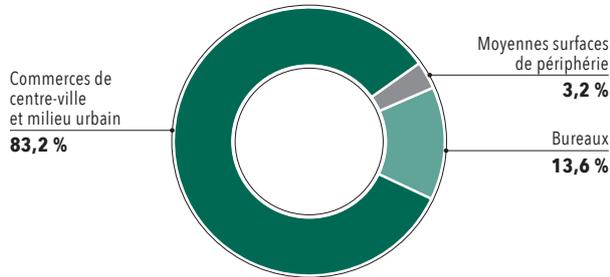
Il se compose de:

- 568,3 M€ d'actifs immobiliers acquis en direct (valeurs d'expertise hors droits) ;
- 23,3 M€ d'investissements immobiliers indirects constitués d'actions de la fiçnière cotée Vastned Retail NV pour 12,7 M€, de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 9 M€, d'une participation dans une société (Rose SARL) pour un montant de 1,2 M€ et d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 0,4 M€.

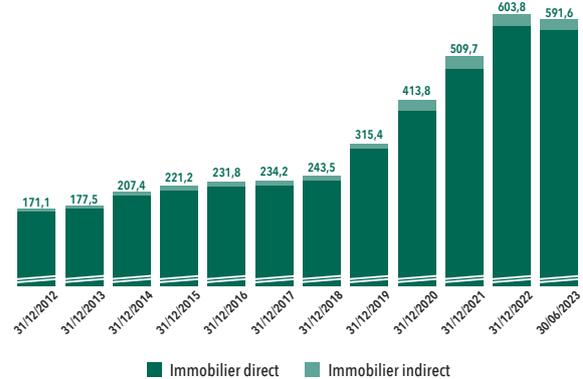
(1) Voir note méthodologique en page 15

Au 30 juin 2023, l'évolution du patrimoine immobilier acquis en direct et en indirect se décompose de la manière suivante :

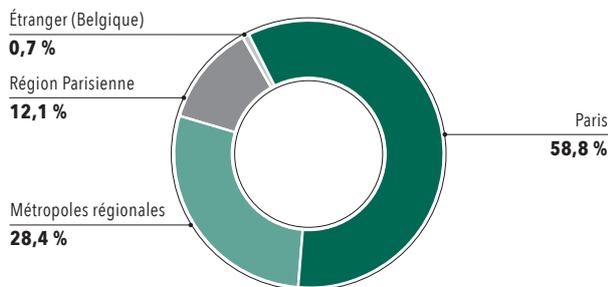
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif  
(% des valeurs au 30 juin 2023)



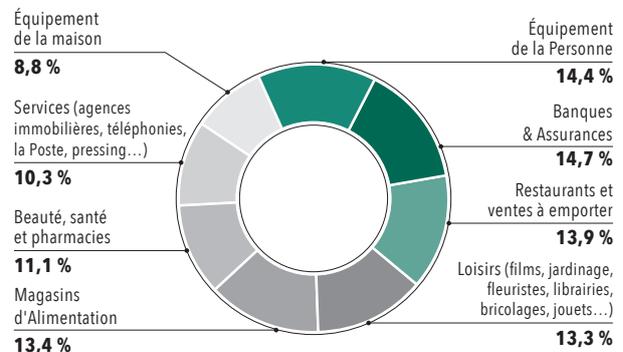
Evolution du patrimoine immobilier en direct et indirect  
(en million d'euros)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct  
(% des valeurs au 30 juin 2023)



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



À fin juin 2023, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 442 actifs immobiliers totalisant une surface de plus de 110 000 m<sup>2</sup> et 577 baux. Sa valeur hors droits ressort à 568,3 M€ principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne.

## 1.4 STRUCTURE FINANCIÈRE

Pour rappel, SELECTIRENTE a conclu le 4 février 2022 une opération de refinancement de la dette hypothécaire en dette corporate sur 5 ans et un RCF (*Revolving Credit Facility*) sur 3 ans qui lui confèrent une capacité d'investissement accrue.

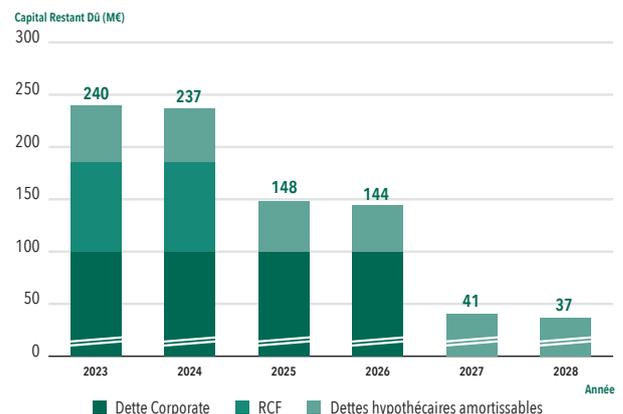
Au 27 juin 2023, la Société n'a renouvelé que 85 M€ des 95 M€ du RCF tiré, remboursant ainsi 10 M€ de dette RCF. Cette opération intervient dans le cadre de l'allègement de la dette de la Société et d'une politique de prudence vis-à-vis de l'incertitude économique actuelle.

Ainsi, au 30 juin 2023, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 240 M€ en normes IFRS (contre 254 M€ à fin 2022) et se caractérise par :

- 24 % de dettes hypothécaires à taux fixe et 76 % de dettes corporate à taux variable couvertes à 100 % ;
- un ratio LTV EPRA de 39,8 % ;
- un coût moyen de la dette à 2,0 % ;
- une maturité moyenne de 4,1 années et une durée moyenne de 3,5 années ;

- une part de dette à taux fixe et/ou à taux variable couverte à 100 % jusqu'à l'extinction de la dette corporate en 2027.

Le capital restant dû de la dette actuelle de SELECTIRENTE est représenté ci-après, la prochaine échéance significative se situant en 2025 :



## 1.5 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Depuis le début de l'année, et malgré les incertitudes macroéconomiques, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspécialisation de baux) ont été actives, se traduisant par une augmentation nette (+5%) des loyers annuels des 29 commerces concernés à 1 361 K€ (contre 1 342 K€ au cours de l'année 2022). En outre, SELECTIRENTE a perçu 29 K€ d'indemnités de déspécialisation à l'occasion de deux cessions de droit au bail avec changement d'activité.

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 15,3 M€ au 1er semestre 2023, en hausse de +17 % par rapport à ceux du premier semestre 2022. A périmètre constant, les loyers seuls progressent de près de +2,9 %.

	Nombre	Surface m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents (K€)	Loyers annuels obtenus (K€)
Renouvellements de baux	16	5 224	939 K€	905 K€
Relocations	11	1 884	326 K€	420 K€
Cessions de baux avec déspécialisation	2	120	32 K€	36 K€
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>7 228</b>	<b>1 297 K€</b>	<b>1 361 K€</b>
Locations				0 K€
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée	2			29 K€

Dans le cadre du plafonnement de l'indexation à 3,5 % en 2023 voté par le Parlement en faveur des PME et TPE, et récemment reconduit en 2024, la Société estime à 45 % les loyers qui pourraient être concernés. Au 28 septembre 2023, seules 14 demandes de plafonnement ont été reçues et 12 ont été acceptées par la Société, représentant 392 K€ de loyers annuels sur un montant total des loyers annuels potentiellement éligibles de 13,6 M€, soit moins de 3 % de ces derniers. Cette estimation sera à affiner avec une connaissance plus précise des locataires concernés par ce plafonnement. Des échanges avec ces derniers sont en cours afin de vérifier leur éligibilité à ce dispositif.

Le taux d'occupation financier continue de croître et s'établit à 96,2 % en moyenne sur les 12 derniers mois, en progression de 40 points de base par rapport à celui enregistré au 30 juin 2022 (95,8 %). Pour le seul 2<sup>e</sup> trimestre 2023, ce taux d'occupation financier atteint également 96,2 %.

Cette croissance s'explique par le travail des équipes de gestion qui ont su relouer 11 actifs provisoirement vacants durant le premier semestre 2023. Ces 11 nouvelles relocations de commerces vacants ont été signées dans le courant du premier semestre 2023, générant une croissance nette de 94 K€ sur le loyer annuel précédent (+29%).

Le montant des gros travaux et des dépenses d'entretien non refacturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 799 K€ au premier semestre 2023. Ces travaux ont principalement concerné les biens suivants :

L'actif situé place Charles Hernu à Villeurbanne (69) (50K€ de travaux pour le remplacement réseau et production de chauffage ), place Grenette à Grenoble (38) (10 K€ de travaux de mise en conformité amiante), rue Rambuteau à Paris (3<sup>ème</sup>) (23 K€ de participation aux travaux d'aménagement du locataire), rue de Sedaine à Paris (11<sup>ème</sup>) (32 K€ de participation aux travaux de reprise d'étanchéité et de ventilation de la cave), rue Denis à Blois (45) (65K€ de participation aux travaux d'aménagement du locataire), chaussée d'Alsemberg à Bruxelles (Belgique) (11 K€ de remise en état du local en vue de sa relocation).

Les ravalements ont fait l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 100 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes au 30 juin 2023 et des travaux de ravalements ont été réalisés au premier semestre 2023, entraînant une reprise de provisions de 35 K€. Le solde de cette provision pour ravalements ressort ainsi à 591 K€ au 30 juin 2023.

### LITIGES

Au 30 juin 2023, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement et/ou renouvellement/fixation de leur loyer, deux litiges significatifs sont à signaler:

- l'assignation de SELECTIRENTE et son locataire (enseigne de restauration rapide) concernant des nuisances olfactives générées par un défaut d'extraction et une étanchéité imparfaite du plafond du local commercial, constatées par le propriétaire d'une surface de bureaux située au-dessus d'un local commercial de la rue de Réaumur à Paris (4<sup>e</sup>). Le montant réclamé s'élève à environ 100 K€ en réparation d'un préjudice de perte locative et 10 K€ de remboursement de frais. Depuis le 31 décembre 2019, une provision de 70 K€ a été provisionnée dans les comptes de la Société. La procédure judiciaire étant finalisée, la Société est condamnée à payer 43 K€ et le reste de la provision sera repris;
- la mise en cause de SELECTIRENTE par son locataire, dans la chute du plafond du 1<sup>er</sup> étage du local commercial situé rue Georges Clémenceau à Vichy (03). Dans son rapport, l'expert judiciaire retient la responsabilité du syndicat des propriétaires et chiffre le préjudice du locataire à 80 k€ HT, soit une quote-part pour Selectirente de 38,2 k€. La procédure se poursuit et la Société a provisionné dans ses comptes la somme de 40 K€.

## 1.6 RÉSULTATS SEMESTRIELS

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 15,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023, en hausse de +17 % par rapport à ceux du premier semestre 2022. **À périmètre constant, les loyers seuls progressent de près de +2,9 %.**

En K€	1S22	1T23	2T23	1S23	Variation 1S23 / 1S22
Loyers	12 905	7 540	7 571	15 111	+ 17,1 %
Autres revenus	143	77	81	158	+ 10,5 %
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>13 049</b>	<b>7 617</b>	<b>7 651</b>	<b>15 268</b>	<b>+ 17,0 %</b>

Etat du résultat global IFRS (K€)	1S22	1S23	Variation
Loyers nets	12 905	15 111	17 %
<b>Revenus locatifs</b>	<b>13 049</b>	<b>15 268</b>	<b>17 %</b>
Charges immobilières et taxes non récupérables	- 491	- 705	44 %
Frais de gestion et autres frais généraux	- 2 072	- 1 866	-10 %
Variation de valeur des immeubles de placement	2 178	-3 976	N/A
Résultat de cessions d'immeubles de placement	- 51	- 1	N/A
Autres	- 102	- 140	38 %
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12 512</b>	<b>8 579</b>	<b>-31 %</b>
Dividendes	1 168	1 204	3 %
Charges financières nettes	- 2 782	-3 483	25 %
Résultat de cession et variation de valeurs financières	- 1 890	-1 120	-41 %
<b>Résultat financier</b>	<b>- 3 504</b>	<b>-3 399</b>	<b>-3 %</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>9 008</b>	<b>5 180</b>	<b>-42 %</b>
Impôts	85	- 171	302 %
<b>Résultat net</b>	<b>9 093</b>	<b>5 009</b>	<b>-45 %</b>
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>9 561</b>	<b>10 841</b>	<b>+ 13 %</b>

N/A : non applicable

SELECTIRENTE affiche un résultat net IFRS de 5 M€ en baisse par rapport à la même période 2022. Cette baisse est essentiellement due à celle de la valeur des immeubles de placement, notamment consécutive à l'augmentation des taux de rendement de l'expert immobilier indépendant. Ce repli du résultat est compensé par la hausse des loyers (+17%), par la moindre baisse de la valeur des actifs

financiers entre les premiers semestres 2022 et 2023 (+0,9 M€) ainsi que par une légère réduction des frais généraux.

Le résultat net récurrent (10,9 M€) et le cash-flow net courant (10,8 M€) affichent des progressions en ligne avec la bonne performance opérationnelle du portefeuille, soit des hausses respectives de +20 % et +13 % sur un an.

### 1.6.1 EVOLUTION DU PATRIMOINE ET SYNTHÈSE DE SES INDICATEURS DE PERFORMANCE

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 442 actifs totalisant une surface de plus de 110 000 m<sup>2</sup> et 577 baux, ressort à 568,3 M€ (hors droits) à fin juin 2023 contre 577,8 M€ au 31 décembre 2022. Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE fait l'objet d'une évaluation indépendante sur un rythme semestriel par l'expert immobilier Cushman & Wakefield.

Au 30 juin 2023, compte tenu de la qualité de ses emplacements, le portefeuille immobilier direct de la Société a enregistré une bonne résistance en termes de valorisation, ce malgré la hausse de l'incertitude économique et les pressions inflationnistes. Ainsi, ces valeurs d'expertise restent pratiquement stables à -0.4 % à périmètre constant sur les 6 derniers mois.

En détail, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 83 % du portefeuille global, affichent à périmètre constant une régression de -1,0 %, compensée par une valeur en progression sur les bureaux (+2,0 %) ainsi que sur les moyennes surfaces de périphérie (+4,3 %). Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise sont en augmentation dans les grandes métropoles françaises hors Paris (+0,6 %), représentant près de 30 % du patrimoine global, alors que la tendance à Paris et en région parisienne est à la baisse avec des reculs modérés de respectivement -0,9 % et -0,3 %.

À fin juin 2023, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 5,0 %, quasi-stable par rapport à fin 2022. Le taux de rendement ressort à 5,0 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,7 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,3 % et 6,5 %, et 5,8 % en région parisienne), à 4,5 % pour les bureaux et à 7,4 % pour les commerces de périphérie (qui représentent 3,2 % de la valeur globale du patrimoine).

## 1.6.2 SYNTHÈSE DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

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

Un nouveau KPI a été ajouté en 2022 par l'EPRA : la **LTV EPRA**. L'objectif de ce ratio est de présenter d'une façon cohérente et comparable ce KPI publié sur la place. Les principaux changements sont d'une part la classification des instruments de dette hybrides (comme les convertibles...) qui sont considérés comme de la dette jusqu'à leur conversion. De plus, l'EPRA LTV est calculée sur une base consolidée ; incluant ainsi la part du groupe dans la dette nette et actif net des JV et/ou des participations matérielles.

L'actif net réévalué par action *Net Disposal Value* en normes EPRA ressort à 90,59 € au 30 juin 2023 contre 93,11 € à fin 2022, soit un repli de -2,7 % sur le premier semestre 2023 et une hausse de +1,7 % par rapport au premier semestre 2022.

KPI EPRA	30/06/2023		31/12/2022		30/06/2022	
	en M€	€/action	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	10,9	2,61	19,5	4,68	9,1	2,19
EPRA NRV	393,6	94,39	407,1	97,62	403,4	96,76
EPRA NTA	351,8	84,37	364,6	87,42	360,0	86,33
EPRA NDV	377,8	90,59	388,3	93,11	371,5	89,11
Taux de rendement initial net	5,1 %		5,0 %		4,8 %	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	5,1 %		4,9 %		4,8 %	
Taux de vacance	2,8 %		1,6 %		2,3 %	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	17,0 %		16,1 %		20,3 %	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	16,3 %		15,5 %		19,7 %	
LTV EPRA	39,8 %		38,9 %		41,0 %	

### RÉSULTAT NET EPRA

Le résultat net EPRA est une mesure de la performance opérationnelle d'une société foncière qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme des activités non stratégiques d'une société foncière.

(en K€)	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
<b>RÉSULTAT NET (SELON LES ÉTATS FINANCIERS IFRS)</b>	<b>5 009</b>	<b>13 408</b>	<b>9 093</b>
<b>Ajustement pour calculer le résultat EPRA</b>			
Variation de la valeur des immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	3 976	5 078	- 2 178
Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	1	- 1 400	51
Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement	1 120	2 069	1 890
Impôts différés au titre des ajustements EPRA	- 94	- 144	- 255
<b>RÉSULTAT</b>	<b>10 013</b>	<b>19 011</b>	<b>8 600</b>
<b>Ajustements propres à la Société pour calculer le Cash-flow net courant:</b>			
- Avantages au personnel, stock-options et charges d'exploitation non récurrentes	878	519	511
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>10 891</b>	<b>19 530</b>	<b>9 111</b>
Nombre moyen d'actions	4 170 172	4 170 306	4 169 634
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>2,40</b>	<b>4,56</b>	<b>2,06</b>
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>2,61</b>	<b>4,68</b>	<b>2,19</b>

## INDICATEURS EPRA DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Les données sur la détermination de l'actif net réévalué sont des indicateurs clés de performance élaborés pour fournir aux investisseurs des informations appropriées et universelles sur la juste valeur des actifs et des passifs des sociétés immobilières.

Ainsi, l'**EPRA NRV** (anciennement ANR EPRA de reconstitution (« Net Reinstatement Value », NRV); a pour objectif de mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer le portefeuille en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs. Par conséquent, les impôts différés selon les normes IFRS et les droits de mutation immobiliers (RETT) sont réintégrés dans la détermination de cet ANR. Les actifs incorporels peuvent être ajoutés s'ils ne sont pas déjà comptabilisés dans l'état de la situation financière en IFRS et lorsque leur juste valeur peut être estimée de manière fiable.

L'**EPRA NTA** de continuation (« Net Tangible Assets Value », NTA); reflète uniquement les actifs corporels de la Société et considère que les sociétés achètent et vendent une partie de leurs actifs, cristallisant ainsi certains niveaux de passifs d'impôts différés et de droits de mutation inévitables. Selon la nouvelle méthodologie définie par l'EPRA en 2020, le portefeuille peut être divisé en trois parties :

- (les actifs que la Société ne prévoit pas de vendre à long terme : 100 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés en plus de 50 % de l'optimisation des droits de mutation);
- les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions de titres : 50 % des impôts différés selon les IFRS et l'optimisation des droits de mutation sont réintégrés ; et
- les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions d'actifs : 50 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés, mais il n'y a pas de retraitement des droits de mutation.

L'**EPRA NDV** a pour objectif de représenter la valeur pour les actionnaires dans le cadre d'une vente d'entreprise ordonnée, où l'intégralité des passifs afférents aux droits de mutation, aux impôts différés, aux instruments financiers et à certains autres ajustements sont calculés en écartant toute optimisation fiscale ou tous droits de mutation. Les actifs incorporels sont également exclus de cette méthodologie.

Pour de plus amples explications sur les recommandations et les exigences de l'EPRA, veuillez consulter le document *EPRA Best Practices Recommendations*.

### ACTIF NET REEVALUE EPRA AU 30 JUIN 2023

(en K€)	30/06/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux Propres</b>	<b>366 739</b>	<b>366 739</b>	<b>366 739</b>
<b>Inclut/exclut:</b>			
i) Instruments hybrides			
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>366 739</b>	<b>366 739</b>	<b>366 739</b>
<b>Exclut :</b>			
ii) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement			
iii) Juste valeur des instruments financiers	- 14 902	- 14 902	
iv) Ecarts d'acquisition relatifs aux impôts différés			
v) Ecarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)			
vi) Immobilisations incorporelles (selon l'état de la situation financière IFRS)			
<b>Inclut :</b>			
vi) Juste valeur de la dette à taux fixe			11 025
vii) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
viii) Droits de mutation	41 810		
<b>ANR</b>	<b>393 647</b>	<b>351 837</b>	<b>377 764</b>
Nombre d'actions dilué	4 170 253	4 170 253	4 170 253
<b>ANR PAR ACTION (EN EUROS)</b>	<b>94,39</b>	<b>84,37</b>	<b>90,59</b>

**TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA**

Le taux de rendement initial net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés basés sur les loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables à la valeur de marché brute de l'actif. Le taux de rendement initial net hors aménagement des loyers est calculé en ajustant le taux de rendement EPRA au regard de l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres avantages dans les contrats de location tels qu'un abattement ou un palier).

<i>Taux de rendement initial (en M€)</i>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2022</b>
Immeubles de placement - détenus à 100 %	568	578	591
Immeubles de placement - part des coentreprises/fonds	24	26	25
<b>Valeur du portefeuille total</b>	<b>593</b>	<b>604</b>	<b>616</b>
Moins: développements, terrains et autres			
<b>Valeur du portefeuille en exploitation (B)</b>	<b>593</b>	<b>604</b>	<b>616</b>
Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)	31	31	30
Charges locatives non récupérées annualisées	0	1	1
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
Effet des aménagements et franchises	- 0	- 0	- 0
<b>Revenus locatifs nets annualisés corrigés des aménagements et franchises (C)</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)</b>	<b>5,1 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>4,8 %</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMÉNAGEMENT DE LOYERS (C/B)</b>	<b>5,1 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>4,8 %</b>

**TAUX DE VACANCE EPRA**

Le taux de vacance EPRA est le ratio rapportant la valeur locative estimée des surfaces vacantes au loyer de marché de la surface totale des actifs du portefeuille du Groupe (incluant les surfaces vacantes), hors biens immobiliers en cours de développement ou dont la vacance est stratégique.

<i>Taux de Vacance EPRA</i>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2022</b>
Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes	881 002	487 893	720 556
Loyers potentiels	31 796 299	31 289 929	30 671 158
<b>TAUX DE VACANCE EPRA</b>	<b>2,8 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>2,3 %</b>

**RATIO DE COÛTS EPRA**

Le ratio de coûts EPRA présente de manière appropriée les frais généraux et charges d'exploitation du secteur. Il se calcule en ramenant la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des frais administratifs aux revenus locatifs bruts.

<i>(en K€)</i>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2022</b>
Frais généraux et charges d'exploitation	1 866	3 717	2 072
Charges locatives nettes	601	665	425
Frais de gestion nets	-	43	33
<b>Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)</b>	<b>2 467</b>	<b>4 426</b>	<b>2 529</b>
coûts de vacance directs	- 104	- 186	- 66
<b>Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)</b>	<b>2 363</b>	<b>4 240</b>	<b>2 464</b>
Loyer brut moins rentes foncières	15 111	28 085	12 905
Moins: charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs	- 601	- 665	- 425
<b>Revenus locatifs brut (C)</b>	<b>14 510</b>	<b>27 420</b>	<b>12 481</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)</b>	<b>17,0 %</b>	<b>16,1 %</b>	<b>20,3 %</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)</b>	<b>16,3 %</b>	<b>15,5 %</b>	<b>19,7 %</b>

## L'EPRA LTV

Un nouveau KPI a été ajouté en 2022 par l'EPRA : la LTV EPRA. Il ressort à 39,8% au 30 juin 2023.

L'objectif de ce ratio est de présenter d'une façon cohérente et comparable ce KPI publié sur la place. Les principaux changements sont d'une part la classification des instruments de dette hybrides (comme les convertibles...) qui sont considérés comme de la dette jusqu'à leur conversion.

De plus, l'EPRA LTV est calculé sur une base consolidée; incluant ainsi la part du groupe dans la dette nette et actif net des JV et/ou des participations matérielles.

(en M€)	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
<b>INCLUS :</b>			
Emprunts	242,5	255,5	257,3
Dettes nettes	3,2		5,7
<b>EXCLUS</b>			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9,9	20,4	10,1
<b>DETTES NETTE (A)</b>	<b>235,9</b>	<b>235,1</b>	<b>253,0</b>
<b>INCLUS :</b>			
Actifs immobiliers expertisés	564,3	576,7	589,5
Actifs immobiliers destinés à être cédés	3,9	1,1	1,4
Immobilisations incorporelles	0,1	0,1	
Créances nettes		1,5	
Actifs financiers	24,3	25,8	26,1
<b>VALEUR TOTAL DES ACTIFS (B)</b>	<b>592,7</b>	<b>605,2</b>	<b>617,0</b>
<b>LTV EPRA (A/B)</b>	<b>39,8 %</b>	<b>38,9 %</b>	<b>41,0 %</b>

## 1.7 AUTRES INFORMATIONS

### 1.7.1 PRINCIPAUX RISQUES

Les principaux facteurs de risques, dont la Société estime que la réalisation pourrait avoir un impact défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives sont décrits au Chapitre II du Document d'Enregistrement Universel 2022 de la Société. Le Document d'Enregistrement Universel 2022 de la Société est disponible sur le site internet de la Société ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)). La Société estime, à sa meilleure connaissance, qu'il n'y a pas eu d'évolution significative de ces risques à la date du présent rapport financier semestriel.

### 1.7.2 RISQUE LIÉ À LA GUERRE EN UKRAINE

La guerre en Ukraine a généré de l'inflation à des niveaux qui n'avaient pas été atteints depuis des décennies dans de nombreux pays et a aggravé les difficultés d'approvisionnement. Les banques centrales ayant relevé les taux d'intérêt pour lutter contre l'inflation, les risques économiques et les incertitudes ont fortement augmenté. Dans ce contexte évolutif, le coût de la dette a augmenté ces derniers mois et les valeurs d'expertises de certains actifs immobiliers établies par les experts indépendants sont revues, en fonction de la typologie, de l'emplacement et de la situation locative, et, pour certains actifs, à la baisse.

## 1.8 PERSPECTIVES

Si les incertitudes macroéconomiques et géopolitiques vont probablement continuer à impacter l'activité économique et les marchés financiers, SELECTIRENTE entend 1) poursuivre sa politique d'arbitrage visant au recentrage stratégique de son patrimoine, 2) maîtriser son niveau d'endettement autour de 40 % maximum et (3) saisir les opportunités qui pourraient se présenter dans l'environnement économique actuel.

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

## 1.9 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

### 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 30 juin 2023.

Les investissements immobiliers indirects, constitués :

- des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/06/2023,
- des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/06/2023,
- 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 30 juin 2023.

### CASH-FLOW NET COURANT

Le Cash-Flow net 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, des variations des justes valeurs des éléments du résultat financier et des charges d'impôt courant et différé.

### LOYERS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

La variation des loyers à périmètre constant est déterminée de la manière suivante :

*Variation 1S23/1S22 (en millions d'euros)*

<b>Loyers 1S22</b>	<b>13,0</b>
- Loyers 1S22 neutralisation des acquisitions 1S22	-0,4
+ Loyers 1S22 semestrialisation des acquisitions 1S22	2,6
- Loyers 1S22 neutralisation des Cessions 2022	-0,3
- Loyers 1S22 neutralisation des Cessions 1S23	-0,2
<b>Loyers 1S22 retraités</b>	<b>14,7</b>
Loyers 1S23	15,2
- Loyers 1S23 neutralisation des Cessions 1S23	-0,1
- Loyers 1S23 neutralisation des Acquisitions 1S23	-0,1
<b>Loyers 1S23 retraités</b>	<b>15,1</b>
Variation en montant	0,42
<b>Variation en %</b>	<b>+ 2,9%</b>

# 2

## COMPTES ET NOTES ANNEXES

### ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS

16

2.1	États financiers individuels	16
	État du résultat global	16
	Autres éléments du résultat global	16
	État de la situation financière	17
	État des flux de trésorerie	18
	État de variation des capitaux propres	18
2.2	Notes aux états financiers	19
	Note 1. Entité présentant les états financiers	19
	Note 2. Principes comptables	19
	Note 3. Base de préparation	19
	Note 4. Immeubles de placement	20
	Note 5. Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients	23
	Note 6. Actifs non courants détenus en vue de la vente	24
	Note 7. Capital social	25
	Note 8. Emprunts	25
	Note 9. Gestion des risques	26
	Note 10. Revenus locatifs	28
	Note 11. Charges sur immeubles	29
	Note 12. Frais de gestion et de fonctionnement	29
	Note 13. Résultat financier	29
	Note 14. Imposition différée et impôt sur le résultat	30
	Note 15. Résultat par action	30
	Note 16. Enjeux climatiques	30
	Note 17. Événements post clôture	30

# ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS

## 2.1 ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS

### ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'Euros</i>	Note	30 juin 2023	31 décembre 2022	30 juin 2022
Produits de loyers bruts	10	15 111	28 085	12 905
Revenus annexes		158	260	143
Charges locatives refacturées	11	2 348	4 356	2 256
Charges locatives et taxes sur immeubles	11	- 3 053	- 5 206	- 2 746
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>14 563</b>	<b>27 494</b>	<b>12 558</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	12	- 1 866	- 3 717	- 2 072
Variation de valeur des immeubles de placement	4	- 3 976	- 5 078	2 178
Résultat de cession des immeubles de placement	4	- 1	1 400	- 51
Pertes de valeur sur créances clients		- 189	- 529	- 68
Autres produits et charges		49	- 83	- 33
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>8 579</b>	<b>19 487</b>	<b>12 512</b>
Dividendes reçus	13	1 204	2 127	1 168
Produits financiers	13	319	55	-
Charges financières	13	- 3 802	- 5 903	- 2 782
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	5	- 1 120	- 2 069	- 1 890
Résultat de cession des actifs financiers				
<b>Résultat financier net</b>		<b>- 3 399</b>	<b>- 5 790</b>	<b>- 3 504</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>5 180</b>	<b>13 697</b>	<b>9 008</b>
Impôt sur les sociétés		- 171	- 289	85
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>5 009</b>	<b>13 408</b>	<b>9 093</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>5 009</b>	<b>13 408</b>	<b>9 093</b>
Résultat de base par action	15	1,20	3,22	2,18
Résultat dilué par action	15	1,20	3,22	2,18

### AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	Note	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Couvertures de flux de trésorerie - partie efficace de la variation de juste valeur		17 069	15 146	6 830
Couverture de flux de trésorerie		- 1 933	- 291	
Impôt lié		- 234	- 185	- 83
Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	13	14 902	14 670	6 746
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE, NETS D'IMPÔT</b>		<b>14 902</b>	<b>14 670</b>	<b>6 746</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>19 911</b>	<b>14 670</b>	<b>15 839</b>
Résultat de base par action (en euros)	15	4,77	3,52	3,80
Résultat dilué par action (en euros)	15	4,77	3,52	3,80

**ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE**

<i>Actif (en K€)</i>	Note	30 juin 2023	31 décembre 2022	30 juin 2022
Immeubles de placement	4	564 347	576 657	589 486
Titres de portefeuille	5	23 007	25 007	24 612
Autres actifs financiers non courants	9	1 390	950	1 478
Actifs d'impôts différés	14	34		197
<b>Actifs non courants</b>		<b>588 778</b>	<b>602 614</b>	<b>615 773</b>
Créances clients et comptes rattachés		6 144	5 243	5 283
Créances fiscales et autres créances		4 352	4 776	5 041
Trésorerie et équivalents de trésorerie		9 852	20 374	10 061
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	8	15 136	14 855	6 830
Actifs non courants détenus en vue de la vente	6	3 938	1 140	1 407
<b>Actifs courants</b>		<b>39 422</b>	<b>46 388</b>	<b>28 622</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>628 200</b>	<b>649 002</b>	<b>644 395</b>

<i>Passif (en K€)</i>	Note	30 juin 2023	31 décembre 2022	30 juin 2022
Capital social	7	66 767	66 767	66 767
Primes	7	202 706	202 620	202 620
Réserves		77 355	81 606	81 585
Autres éléments du résultat global		14 902	14 670	6 746
Résultat net		5 009	13 408	9 093
<b>Capitaux propres</b>		<b>366 739</b>	<b>379 071</b>	<b>366 811</b>
Emprunts	8	235 239	249 943	250 363
Passif d'impôt différé		-	16	
Dépôts de garantie		7 372	7 230	6 354
Provisions		61	110	110
<b>Passifs non courants</b>		<b>242 672</b>	<b>257 300</b>	<b>256 827</b>
Emprunts	8	5 098	4 098	4 705
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		12 440	8 523	14 184
Dettes fiscales et sociales courantes		1 250	10	1 867
<b>Passifs courants</b>		<b>18 788</b>	<b>12 631</b>	<b>20 756</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>261 461</b>	<b>269 931</b>	<b>277 584</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>628 200</b>	<b>649 002</b>	<b>644 395</b>

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE**

<i>En milliers d'Euros</i>	Note	30 juin 2023	30 juin 2022
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPERATIONNELLES</b>			
Résultat net		5 009	9 093
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Variations des justes valeurs des immeubles de placement	4	3 976	- 2 178
- Provision et dépréciation		-203	
- Résultat de cession des immeubles de placement		1	51
- Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier	13	3 399	3 504
- Charges d'impôt courant et différé		171	- 85
<b>Capacité d'autofinancement avant impôts et fonds de roulement</b>		<b>12 354</b>	<b>10 385</b>
Impôts versés	14	- 23	- 143
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		3 839	3 719
<b>Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles (A)</b>		<b>16 170</b>	<b>13 961</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immeubles de placement	4	- 1 315	- 107 336
Acquisitions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers	5	-	-
Cessions des immeubles de placement		6 830	2 032
Cession de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers		346	
<b>Trésorerie nette liée aux activités d'investissement (B)</b>		<b>5 861</b>	<b>- 105 304</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes reçus	13	1 223	1 066
Dividendes versés	7	- 17 431	- 16 513
Nouveaux emprunts	8	-	192 440
Remboursements d'emprunts	8	- 12 979	- 97 654
Intérêts reçus	13	313	-
Intérêts payés	13	- 3 786	- 1 747
Variation des dépôts de garantie et fonds de roulement		108	449
<b>Trésorerie nette liée aux activités de financement (C)</b>		<b>- 32 553</b>	<b>78 041</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (A + B + C)</b>		<b>- 10 522</b>	<b>- 13 302</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1er janvier		20 374	23 364
<b>TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE</b>		<b>9 852</b>	<b>10 061</b>

**ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

<i>En milliers d'euros</i>	Capital social	Primes d'émission	Réserve d'actions propres	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>66 767</b>	<b>202 620</b>	<b>- 148</b>	<b>109 832</b>	<b>379 071</b>
Résultat net de la période				5 009	5 009
Autres éléments du résultat global de la période				232	232
<b>Résultat global de la période</b>				<b>5 242</b>	<b>5 242</b>
Actions propres acquises			- 43		- 43
Actions propres vendues		10	37		47
Autres variations		77	- 77	- 134	- 134
<b>Dividendes</b>				<b>- 17 443</b>	<b>- 17 443</b>
<b>Total des contributions et distributions</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>- 83</b>	<b>- 17 577</b>	<b>- 17 573</b>
<b>TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>- 83</b>	<b>- 17 577</b>	<b>- 17 573</b>
<b>SOLDE AU 30 JUIN 2023</b>	<b>66 767</b>	<b>202 706</b>	<b>- 231</b>	<b>97 497</b>	<b>366 739</b>

## 2.2 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

### Note 1. Entité présentant les états financiers

SELECTIRENTE SCA est une société en commandite par actions immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro : 414 135 558. Le siège social de la Société est sis 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

La Société est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de proximité, cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris depuis 2006 et a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) en 2007.

Son activité est la location de commerces de centre-ville et en milieu urbain, de moyennes surfaces de périphérie, et de bureaux à titre accessoire.

La Société est dirigée par un Gérant, SELECTIRENTE Gestion SAS, par ailleurs unique associé commandité dont le capital est détenu en totalité par Sofidy, société par actions simplifiée.

La Société ne détient pas de filiales.

### Note 2. Principes comptables

Les états financiers résumés de la société SELECTIRENTE SCA pour le semestre clos au 30 juin 2023 ont été établis conformément aux dispositions de la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire et sur la base des normes IFRS et des interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2022. En application de la norme IAS 34, les notes explicatives incluses dans les présents états financiers dits résumés ont pour objectifs :

- de mettre à jour les informations comptables et financières contenues dans les derniers comptes publiés au 31 décembre 2022 ;
- d'apporter des informations comptables et financières nouvelles sur des éléments significatifs intervenus dans la période.

Ainsi, les notes présentées portent sur les événements et transactions significatifs du semestre et doivent être lues en liaison avec les états financiers individuels IFRS au 31 décembre 2022.

Elles sont, en effet, indissociables de l'information présentée dans les états financiers individuels IFRS inclus dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société publié au titre de l'exercice 2022. Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers résumés au 30 juin 2023 sont identiques à ceux appliqués pour les états financiers individuels IFRS annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance y compris les différents amendements qui s'y rattachent dont l'information comparative à produire lors de la première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 ;
- Modification d'IAS 8 - Définition des estimations comptables ;

- Modification d'IAS 1 et du Practice Statement 2 - Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Modification d'IAS 12 - Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction.

Ces amendements sont sans impact pour la Société.

### Note 3. Base de préparation

#### Déclaration de conformité

Les états financiers annuels individuels ont été préparés conformément aux normes IFRS et leurs interprétations, telles qu'adoptées par l'Union européenne en application du règlement européen CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008). Il s'agit des premiers états financiers annuels individuels préparés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et la norme IFRS 1 « Premier adoptant des normes IFRS » a été appliquée.

Une explication sur les impacts de la transition aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne sur l'état de la situation financière, l'état du résultat global et l'état des flux de trésorerie est fournie en note 18.

Les états financiers semestriels individuels ont été arrêtés par la Gérance le 24 juillet 2023.

#### Éléments de mesure

Ils ont été préparés sur la base du coût historique excepté pour les éléments suivants de l'état de la situation financière :

- Les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle de la juste valeur ;
- Les usufruits temporaires de parts de SCPI sont des actifs financiers comptabilisés en juste valeur par résultat ;
- Les instruments de capitaux propres et les instruments de dette ne remplissant pas les critères SPPI sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat ;
- Les instruments dérivés sont mesurés à leur juste valeur ;
- Les actifs non courants destinés à être cédés sont évalués au plus bas de leur valeur comptable et de leur juste valeur nette de frais de cession.

#### Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les états financiers annuels individuels sont présentés en euros qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Les montants sont arrondis au millier d'euros le plus proche, sauf indication contraire.

#### Recours aux jugements et à des estimations

En préparant ces états financiers annuels individuels, la Gérance a exercé des jugements et effectué des estimations ayant un impact sur l'application des méthodes comptables de la Société et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue. L'impact des changements d'estimation est comptabilisé de manière prospective.

**A - Jugements**

Les informations relatives aux jugements critiques exercés pour appliquer les méthodes comptables ayant l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers annuels individuels sont dans la note 4 - Immeubles de placement.

**B - Hypothèses et incertitudes liées aux estimations**

Les informations sur les hypothèses et les incertitudes liées aux estimations qui comportent un risque significatif d'ajustement matériel de la valeur comptable des actifs et passifs sont dans les notes suivantes :

- Note 4 - Immeubles de placement ;
- Note 5 - Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients ;

Certaines méthodes comptables de la Société de même que certaines informations à fournir impliquent d'évaluer la juste valeur d'actifs et de passifs financiers et non financiers.

La Société a mis en place un dispositif pour contrôler les évaluations de juste valeur. La Gérance revoit régulièrement les données non observables clés et les ajustements d'évaluation. La juste valeur étant évaluée à partir d'informations émanant de tiers (experts immobiliers indépendants « externes »), l'équipe chargée de l'évaluation analyse les informations ainsi obtenues afin de s'assurer que ces dernières sont conformes aux dispositions des normes IFRS et que le niveau de hiérarchie de la juste valeur retenue est pertinent.

Dans la mesure du possible, lors de l'évaluation de la juste valeur d'un actif ou d'un passif, la Société s'appuie sur des données de marché observables. Les évaluations de juste valeur sont classées selon une hiérarchie comptant trois niveaux, en fonction des données utilisées dans la technique d'évaluation.

- Niveau 1 : juste valeur évaluée sur la base de cours (non ajustés) observés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.
- Niveau 2 : juste valeur évaluée à l'aide de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (sous forme de prix) ou indirectement (déterminées à partir de prix).
- Niveau 3 : juste valeur pour l'actif ou le passif évaluée à l'aide de données qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables).

De plus amples informations sur les hypothèses utilisées lors de l'évaluation de la juste valeur se trouvent dans les notes suivantes : 4 ; 5 ; 8 et 9.

**Note 4. Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont évalués initialement au coût puis ultérieurement à la juste valeur, toute variation en résultant étant comptabilisée en résultat net conformément à IAS 40 (modèle de la juste valeur), sur les lignes « Ajustements à la hausse ou à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement » du compte de résultat.

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement. Les dépenses capitalisées incluent le coût des travaux et, le cas échéant, les frais d'acquisition facturés par des intermédiaires.

La juste valeur des immeubles de placement est celle déterminée par un expert immobilier indépendant possédant les qualifications appropriées et reconnues par la profession, qui valorise le patrimoine de la Société au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ». Conformément à IFRS 13, tous les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies :

- méthode par capitalisation du revenu net : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés, l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.
- méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise.

Les justes valeurs des actifs immobiliers situés en France sont déterminées en pondérant à 50 % / 50 % les valeurs obtenues par les méthodes par comparaison et par capitalisation.

Pour les immeubles situés en Belgique, seule la méthode par capitalisation du revenu est appliquée.

Le tableau suivant présente la technique d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement et les données non observables clés utilisées :

Techniques d'évaluation	Données non observables significatives	Corrélations entre les données non observables clés et l'évaluation de la juste valeur
Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert immobilier externe se fondent sur la méthode par comparaison directe et la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs.	- Taux de capitalisation (juin 2023 : entre 2,4 % et 10,7 %, moyenne pondérée de 5,0% ; 2022 : entre 2,4 % et 10,7 %, moyenne pondérée de 4,9 %).	La juste valeur estimée augmenterait (diminuerait) si : - le taux de capitalisation était moins élevé (plus élevé) ; - les valeurs locatives augmentaient (diminuaient) ; - le taux d'occupation était plus élevé (moins élevé) ; - les périodes de vacance étaient moins longues (plus longues) ; ou - les franchises de loyer étaient moins longues (plus longues).
La méthode d'évaluation par comparaison directe consiste à comparer le bien à expertiser à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de l'expertise.	- Valeur locative moyenne (Juin 2023 : à Paris proche de 700 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; en Île-de-France proche de 430 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; en région de 360 EUR par m <sup>2</sup> pondéré et en Belgique à 170 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; 2022 : à Paris proche de 700 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; en Île-de-France proche de 330 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; en région proche de 400 EUR par m <sup>2</sup> pondéré et en Belgique à 240 EUR par m <sup>2</sup> pondéré).	
La méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs prend en compte le taux de rendement, le revenu net ou la valeur locative de marché. L'estimation du taux de rendement prend notamment en compte la qualité et l'emplacement (de premier ou de second ordre) de l'immeuble, la qualité de crédit du locataire et la durée du contrat de location.		

Les experts ont accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment les états locatifs confidentiels des actifs, comprenant les données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance (chiffres d'affaires des locataires et nombre de visites, par exemple), les données commerciales et les prévisions de flux de trésorerie établies par la Société à travers les business plans annuels détaillés par actif. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de valeur locative de marché, et appliquent des facteurs de risque sur les niveaux de loyers futurs, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers, les allègements de loyers et des loyers variables plus faibles du fait de la pandémie de la COVID-19, soit dans les taux de rendement utilisés.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante : valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

Au cours de l'exercice 2022, SELECTIRENTE a poursuivi son objectif de recentrage stratégique de son portefeuille (actifs ne correspondant plus à sa cible d'investissement) en cédant 16 actifs, principalement situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite, pour un prix net vendeur total de près de 11 M€, générant une plus-value distribuable de 5,1 M€.

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre 2023, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages traduisant l'objectif de « recentrage stratégique » de son portefeuille : vente de 8 commerces situés aux Pavillons-sous-Bois (93), à Brest (29), à Menton (06), à Lorient (56), à Saintes (17), à Bourgoin-Jallieu (38), de 2 commerces à Corbeil-Essonnes (91) et d'un appartement situé à Paris (7<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur total de 6,9 M€, supérieur de 10 % à la valeur d'expertise hors droit à fin 2021, et générant une plus-value distribuable de près de 1,0 M€.

Au 30 juin 2023, la Société était également engagée dans la cession de 7 actifs situés au Raincy (93), à Manosque (04), à Nanterre (92), à Brest (29), à Argenteuil (95) et de 2 actifs à Corbeil-Essonnes (91), pour un prix net vendeur total de 3,9 M€.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels de la Société, la Société a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13, comme la mieux adaptée. La pandémie de la COVID-19 n'a eu aucun impact sur la méthodologie utilisée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs de la Société.

Au 30 juin 2023, 100 % de la valeur des immeubles de placement repose sur la juste valeur déterminée sur base des évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant.

Le tableau suivant présente la réconciliation entre le coût et la juste valeur des immeubles de placement de la Société.

En milliers d'euros	30/06/23	31/12/22	30/06/22
<b>Coût (valeurs brutes) au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>571 578</b>	<b>476 738</b>	<b>476 738</b>
Dépenses d'investissement	1 315	105 434	108 479
Cessions	6 053	9 454	1 401
Transfert en Actifs non courants destinés à être cédés	3 938	1 140	2 314
<b>Coût (valeurs brutes) en fin de période</b>	<b>562 902</b>	<b>571 579</b>	<b>581 502</b>
Ecart de justes valeurs cumulé au 1 <sup>er</sup> janvier	5 078	4 841	4 841
Ajustements à la hausse des justes valeurs des immeubles de placement	5 851	11 845	14 378
Ajustements à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement	9 484	11 608	11 235
Ecart de justes valeurs cumulé au 31 décembre	1 445	5 078	7 984
<b>Juste valeur des immeubles de placement en fin de période</b>	<b>564 347</b>	<b>576 657</b>	<b>589 486</b>

En milliers d'euros	30/06/23	31/12/22	30/06/22
<b>Juste valeur des immeubles de placement expertisés en fin de période<sup>(1)</sup></b>	<b>564 347</b>	<b>576 062</b>	<b>516 188</b>
Immeubles de placement non expertisés en fin de période <sup>(1)</sup>	-	595	73 298
<b>Juste valeur des immeubles de placement en fin de période<sup>(1)</sup></b>	<b>564 347</b>	<b>576 657</b>	<b>589 486</b>
Actifs non courants destinés à être cédés en fin de période (en juste valeur) <sup>(1)</sup>	3 938	1 140	1 407

(1) Fin de période: soit le 30 juin soit le 31 décembre

### Analyse de sensibilité

L'évaluation des paramètres déterminants pour estimer la juste valeur d'un immeuble de placement requiert l'exercice d'un jugement significatif. Des changements raisonnablement envisageables à la date de clôture concernant l'une des hypothèses retenues, les autres restant inchangées, auraient entraîné une variation de la juste valeur hors droit de l'immeuble à usage commercial dans les proportions décrites ci-dessous :

(En M€)	Valeur Vénale HD	Impact
VLM -10%   Taux -50 bps	568,5	+ 0,2
VLM -10%   Taux 0 bp	511,5	- 56,8
VLM -10%   Taux +50 bps	465,1	- 103,2
VLM -0%   Taux -50 bps	631,6	+ 63,4
<b>VLM -0%   Taux 0 bps - Valeur vénale Hors Droits expertisée</b>	<b>568,3</b>	
VLM -0%   Taux +50 bps	516,8	- 51,5
VLM +10%   Taux -50 bps	694,8	+ 126,5
VLM +10%   Taux 0 bp	625,2	+ 56,9
VLM +10%   Taux +50 bps	568,4	+ 0,1

Une augmentation de +50 points de base du taux de capitalisation, constituant l'une des deux méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers, aurait pour conséquence une diminution de -52 M€ (de la valeur du patrimoine) ; de la même façon, une diminution de 50 points de base des taux de capitalisation, principal indicateur des modèles d'évaluation, aurait pour conséquence une augmentation de +63 M€ de la valeur du patrimoine.

### Promesses signées

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023, la Société n'est pas engagée dans l'acquisition d'actifs.

Entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 28 septembre 2023, SELECTIRENTE a signé les actes authentiques de ventes d'actifs situés au Raincy (93), à Brest (29), à Manosque (04), à Nanterre (92) et à Corbeil-Essonnes (91) pour un prix net vendeur global de 4,6 M€.

Au 28 septembre 2023, la Société est également engagée dans la cession de 6 actifs supplémentaires situés à Fontenay sous Bois (94), La-Tour-du-Pin (38), Argenteuil (95), Creil (60), Versailles (78) et Les Ulis (91) pour un prix net vendeur global de 5,9 M€.

**Note 5. Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients**

Les parts de SCPI à capital fixe sont des instruments financiers de capitaux propres comptabilisés à la juste valeur par résultat. Les dividendes sont comptabilisés en produits dans le résultat, à moins que le dividende ne représente clairement la récupération d'une partie du coût du placement.

Les usufruits temporaires de parts de SCPI, les parts de SCPI et les parts d'OPCI sont comptabilisés comme des actifs financiers en juste valeur par résultat.

La Société apprécie si les flux de trésorerie contractuels des actifs financiers correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû (critère « SPPI »).

Aux fins de cette évaluation, le terme « principal » désigne la juste valeur de l'actif financier lors de sa comptabilisation initiale. Les « intérêts » désignent la contrepartie pour la valeur temps de l'argent, le risque de crédit associé au principal restant dû pour une période de temps donnée et les autres risques et frais qui se rattachent à un prêt de base (par exemple, risque de liquidité et charges administratives), ainsi que d'une marge.

Lorsqu'elle doit déterminer si des flux de trésorerie contractuels correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, la Société considère les modalités contractuelles de l'instrument financier. Il lui faut notamment évaluer si l'actif financier comprend une modalité contractuelle susceptible de modifier l'échéancier ou le montant des flux de trésorerie contractuels de sorte à ce qu'il ne satisfasse plus à cette condition. Lors de cette évaluation, la Société tient compte des éléments suivants :

- les éventualités qui pourraient modifier le montant ou l'échéancier des flux de trésorerie ;
- les conditions susceptibles d'ajuster le taux contractuel du coupon, notamment les caractéristiques de taux variable
- les clauses de remboursement anticipé et de prolongation ; et
- les conditions limitant les recours de la Société pour obtenir les flux de trésorerie d'actifs déterminés (par exemple, dans le cas d'un actif financier garanti uniquement par sûreté réelle).

Une clause de paiement anticipé peut être cohérente avec le critère « SPPI » si le montant du remboursement anticipé représente essentiellement le principal restant dû et les intérêts y afférents. Il peut également comprendre un montant complémentaire raisonnable rémunérant la résiliation anticipée du contrat. Par ailleurs, pour un actif financier acquis avec une décote ou une surcote par rapport à sa valeur nominale contractuelle, une clause permettant ou exigeant le remboursement anticipé pour un montant représentant essentiellement la valeur nominale contractuelle et les intérêts contractuels accumulés (mais impayés), (ce qui peut comprendre un supplément raisonnable pour compenser la résiliation avant terme du contrat) ne contredit pas ce critère « SPPI », si la juste valeur de la clause de remboursement anticipé est non significative lors de la comptabilisation initiale.

Les actifs financiers ne remplissant pas le critère « SPPI » sont comptabilisés en juste valeur par résultat.

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation, sur le marché principal ou en l'absence, le marché le plus avantageux auquel la Société ait accès à cette date. La juste valeur d'un passif reflète son risque de non-exécution.

La Société évalue la juste valeur d'un instrument en fonction de son prix coté sur un marché actif, lorsque celui-ci est disponible. Un marché actif est défini comme un marché sur lequel ont lieu des transactions sur l'actif ou le passif selon une fréquence et un volume suffisant pour fournir de façon continue une information sur le prix.

Si elle ne dispose pas d'un prix coté sur un marché actif, la Société s'appuie sur des techniques d'évaluation maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant le recours à des données d'entrée non observables. La technique d'évaluation retenue intègre l'ensemble des facteurs dont les intervenants de marché tiendraient compte pour fixer le prix d'une transaction.

La meilleure indication de la juste valeur d'un instrument financier lors de sa comptabilisation initiale est normalement le prix de la transaction, c'est-à-dire la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue.

Les tableaux suivants recensent les techniques d'évaluation des justes valeurs de niveau 2 et 3 pour les instruments financiers dans l'état de la situation financière, et les données non observables clés utilisées.

**Instruments financiers évalués à la juste valeur :**

Type	Techniques d'évaluation	Corrélation entre les données non observables clés et l'évaluation de la juste valeur
Instruments de capitaux propres	La méthode d'évaluation s'appuie sur le cours de bourse au 30 juin et/ ou 31 décembre pour la participation dans des société cotées, sur la dernière valeur liquidative et/ou valeur de retrait et/ou valeur d'exécution connue au 30 juin et/ou 31 décembre pour les participations dans les SCPI et/ou OPCI ou le montant de l'ANR pour les sociétés non cotées.	Non applicable.
Instruments de dette	Technique des comparables de marché / flux de trésorerie actualisés : La juste valeur est estimée en fonction (i) des prix cotés actuels ou récents de titres similaires sur des marchés non actifs et (ii) de la valeur actuelle nette, calculée au moyen de taux d'actualisation dérivés des rendements indiqués de titres présentant des échéances et des notations de crédit similaires qui se négocient sur des marchés actifs, ajustée pour tenir compte d'un facteur d'illiquidité.	Non applicable.

**Actifs financiers**

En milliers d'euros	30/06/23	31/12/22	30/06/22
Parts de SCPI	6 897	7 351	7 482
Parts de SPPICAV (Tikehau)	2 077	2 104	2 112
Parts de SIIC (Vastned)	12 705	13 780	13 878
Parts de SARL (Rose)	1 242	1 139	1 139
<b>Justes valeurs des Titres de portefeuille</b>	<b>22 921</b>	<b>24 376</b>	<b>24 612</b>
Usufruits de parts de SCPI	412	510	609
Swaps de taux d'intérêts	15 136	14 855	6 830
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS, Y COMPRIS DÉRIVÉS À LA JUSTE VALEUR</b>	<b>15 548</b>	<b>15 365</b>	<b>7 439</b>
<b>TOTAL JUSTES VALEURS DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>38 469</b>	<b>39 740</b>	<b>32 051</b>

**Hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers**

Le tableau ci-dessous présente les valeurs comptables et les justes valeurs des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que leur niveau dans la hiérarchie de la juste valeur. Il ne comprend pas d'information quant à la juste valeur d'actifs financiers et de passifs financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur dans la mesure où la valeur comptable correspond à une approximation raisonnable de la juste valeur.

Les créances clients et autres débiteurs et les dettes fournisseurs et autres créditeurs ne sont pas incluses dans le tableau ci-dessous. Leur valeur comptable correspond à une approximation raisonnable de leur juste valeur.

30 juin 2023 (en K€)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	8 830	0	8 830	2 077	6 753	0	8 830
Instruments de capitaux propres	14 503	0	14 503	12 705	1 386	412	14 503
Instruments de couverture	15 136	0	15 136	0	15 136	0	15 136
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>38 469</b>	<b>0</b>	<b>38 469</b>	<b>14 782</b>	<b>23 275</b>	<b>412</b>	<b>38 469</b>
<b>Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur</b>	-	<b>978</b>	<b>978</b>	-	-	-	-

31 décembre 2022 (en K€)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	9 199	-	9 199	2 104	7 095	-	9 199
Instruments de capitaux propres	15 686	-	15 686	13 780	1 396	510	15 686
Instruments de couverture	14 855	-	14 855	-	14 855	-	14 855
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>39 740</b>	-	<b>39 740</b>	<b>15 885</b>	<b>23 346</b>	<b>510</b>	<b>39 740</b>
<b>Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur</b>	-	<b>950</b>	<b>950</b>	-	-	-	-

30 juin 2022 (en K€)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	9 335	-	9 335	2 112	7 223	-	9 335
Instruments de capitaux propres	15 887	-	15 887	13 878	1 399	610	15 887
Swaps de taux d'intérêts	6 830	-	6 830	-	-	-	6 830
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>32 051</b>	-	<b>32 051</b>	<b>15 990</b>	<b>8 622</b>	<b>610</b>	<b>25 222</b>
<b>Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur</b>	-	<b>868</b>	<b>868</b>	-	-	-	-

**Note 6. Actifs non courants détenus en vue de la vente**

Les actifs non courants ou les groupes d'actifs et passifs sont classés comme actifs détenus en vue de la vente, s'il est hautement probable qu'ils soient recouverts principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue.

Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sont présentés à leur juste valeur sur une ligne distincte dans l'état de situation financière.

Le caractère hautement probable de la vente est apprécié en fonction de la signature de la promesse de vente étant donné que trois conditions sont à réunir :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

**Note 7. Capital social**

Actions ordinaires	30/06/23	30/06/22
En circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	4 172 938	4 172 938
Émission en numéraire	-	-
<b>En circulation en fin de période - actions entièrement libérées</b>	<b>4 172 938</b>	<b>4 172 938</b>

Toutes les actions ordinaires donnent droit aux actifs résiduels de la Société.

Les porteurs d'actions ordinaires ont droit à des dividendes lorsqu'ils sont décidés, et bénéficient d'un droit de vote par action aux assemblées générales de la Société. Tous les droits attachés aux actions de la Société détenues par la Société sont suspendus jusqu'à ce que ces actions soient remises en circulation.

**Émission d'actions ordinaires**

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2023, aucune action ordinaire n'a été émise (2022 : néant).

Les coûts accessoires directement attribuables à l'émission d'actions ordinaires sont comptabilisés en déduction des capitaux propres.

**Actions propres**

Si la Société rachète ses propres instruments de capitaux propres dans le cadre du contrat de liquidité, le montant de la contrepartie payée y compris les coûts directement attribuables est comptabilisé en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres dans la réserve pour actions propres. Lorsque les actions propres sont vendues ou remises en circulation, le montant reçu est comptabilisé en augmentation des capitaux propres, et le solde positif ou négatif de la transaction est présenté en prime d'émission.

La réserve relative aux actions propres comprend le coût des actions de la Société détenues par la Société. Au 30 juin 2023, la Société détenait 2 685 actions de la Société (30 juin 2022 : 2 844 actions).

Les termes et conditions des emprunts en cours sont les suivants :

En milliers d'euros	En cours 31/12/2022	En cours 30/06/2023	Remboursements < 1 an	Remboursements 1 à 5 ans	Remboursements au-delà de 5 ans	Intérêts cours sur emprunts	Intérêts à recevoir SWAP
<b>Dettes à taux fixe</b>							
Emprunts à taux fixe	57 342	56 105	3 775	13 365	38 929	36	
<b>Dettes à taux variable</b>							
Emprunts à taux variable	196 699	184 233	450	183 945		837	- 999
<b>DETTE BRUTE</b>	<b>254 041</b>	<b>240 338</b>	<b>4 225</b>	<b>197 309</b>	<b>38 929</b>	<b>873</b>	<b>- 999</b>
Disponibilités	20 374	9 852	9 852				
<b>TOTAL TRÉSORERIE</b>	<b>- 233 667</b>	<b>- 230 486</b>	<b>5 627</b>	<b>- 197 309</b>	<b>- 38 929</b>	<b>- 873</b>	<b>999</b>

Depuis l'opération de refinancement en février 2022, SELECTIRENTE a réduit le nombre de ligne de dettes à 14 lignes dont 2 lignes de crédit corporate de 100 M€ et un RCF de 140 M€ (dont 85 M€ tirés au 30 juin 2023). Les 12 lignes d'emprunts bancaires sont toutes de type hypothécaire amortissables et sont garanties par les immeubles de placement financés par ces emprunts. La durée de vie de ces emprunts hypothécaires varie entre 10 ans et 15 ans alors que le crédit corporate est de 5 ans et le RCF de 3 ans.

**Dividendes**

Pour l'exercice, les dividendes suivants ont été décidés et versés par la Société.

En milliers d'euros	30/06/23	30/06/22
3,80 euros par action ordinaire éligible hors dividende préciputaire (2022 : 3,60 euros)	15 857	15 023

**Note 8. Emprunts**

Les emprunts sont des passifs financiers classés comme étant évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La Société décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, annulées ou arrivent à expiration. Elle décomptabilise aussi un passif financier lorsque ses conditions sont modifiées et que les flux de trésorerie du passif modifié sont substantiellement différents, auquel cas un nouveau passif financier est comptabilisé à la juste valeur selon les conditions modifiées.

Lors de la décomptabilisation d'un passif financier, la différence entre la valeur comptable attribuée à la partie décomptabilisée et la contrepartie payée est comptabilisée en résultat net.

Pour rappel, 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 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 confère une capacité d'investissement accrue.

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

**Garanties et hypothèques**

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel) et BPI France, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés.

### Note 9. Gestion des risques

La Gérance de la Société définit et supervise le cadre de la gestion des risques de la Société. La Gérance est responsable de la définition et du contrôle de la politique de gestion des risques de la Société.

La politique de gestion des risques de la Société a pour objectif d'identifier et d'analyser les risques auxquels la Société est confrontée, de définir les limites dans lesquelles les risques doivent se situer et les contrôles à mettre en œuvre, de gérer les risques et de veiller au respect des limites définies. La politique et les systèmes de gestion des risques sont régulièrement revus afin de prendre en compte les évolutions des conditions de marché et des activités de la Société. La Société, par ses règles et procédures de formation et de gestion, vise à maintenir un environnement de contrôle rigoureux et constructif dans lequel tous les membres du personnel du prestataire de conseils et d'assistance ont une bonne compréhension de leurs rôles et de leurs obligations.

Le Comité d'Audit et des Risques de la Société a pour responsabilité de veiller à l'application par le Gérant de la politique et des procédures de gestion des risques de la Société, et d'examiner l'adéquation du cadre de gestion des risques avec les risques auxquels la Société est confrontée.

Les activités de la Société l'exposent aux risques financiers suivants :

#### Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat de la Société ou la valeur des instruments financiers détenus. La gestion du risque de marché a pour objectif de gérer et contrôler les expositions au risque de marché dans des limites acceptables, tout en optimisant le couple rentabilité / risque.

L'exposition de la Société au risque de marché est limitée du fait de la composition de l'état de la situation financière.

Au 30 juin 2023, la Société détenait 3 instruments de couverture de taux (SWAP). En effet, SELECTIRENTE a contracté un contrat de SWAP pour couvrir la totalité de son crédit corporate de 100 M€, ainsi que deux SWAPs de 50 M€ chacun pour couvrir 70% de sa ligne RCF, par tranches différées de 25 M€ au 1<sup>er</sup> avril 2022, 1<sup>er</sup> juillet 2022, 1<sup>er</sup> octobre 2022 et 1<sup>er</sup> janvier 2023. Ainsi, au 30 juin 2023, les dettes à taux fixe ou couverte à taux variable ressortaient à 100 %.

#### Risque de taux d'intérêt

Le financement des acquisitions des immeubles de placement est assuré en partie par emprunts auprès des établissements de crédit. La valeur de marché de ces dettes dépend de l'évolution des taux d'intérêt.

En ce qui concerne la dette *corporate* et le RCF contractés par la Société en février 2022 à taux variable, la société a contracté un SWAP pour couvrir la totalité de son crédit corporate de 100 M€ ainsi que 2 SWAPs de 50 M€ chacun pour couvrir 70% de sa ligne RCF, par tranches différées de 25 M€ comme mentionné ci-avant.

#### Analyse de sensibilité de la juste valeur des emprunts bancaires

Au 30 juin 2023, l'endettement de la Société est constitué de 24% d'emprunts à taux fixe et 76% d'emprunts à taux variable. La part de la dette à taux fixe et à taux variable couverte ressort à 100% suite à la couverture de la partie à taux variable.

La Société ne comptabilise aucun passif financier à taux fixe à la juste valeur par le compte de résultat.

Une hausse moyenne de 100 points de base du coût moyen de la dette actuelle (2%) aurait un impact négatif sur le résultat net au 30 juin 2023 de 1 M€.

Par ailleurs, la Société vise une gestion active de son endettement financier par des opérations régulières de refinancement, ce qui est de nature à atténuer le risque.

#### Coût moyen de la dette

Le ratio du coût moyen de la dette se calcule de la manière suivante : frais financiers récurrents (excluant les frais liés aux contrats de location financière et aux comptes courants d'associés) + frais financiers capitalisés (non compris les frais financiers non récurrents tels que la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers dont les rachats d'obligations et effet de change) rapportés à la dette financière nette moyenne sur la période + coût net des instruments de couverture.

Le coût moyen de la dette pour la période est de 2 %

#### Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que la Société puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance. La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie de la Société. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement moyen terme. La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur le premier semestre 2023.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers à la date de clôture s'analysent comme suit. Les montants, exprimés en données brutes et non actualisées, comprennent les paiements d'intérêts contractuels et excluent l'impact des accords de compensation.

**30 juin 2023**

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels				
		Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Passifs financiers non dérivés</b>						
Prêts bancaires garantis	240 338	242 411	3 476	88 774	111 083	39 078
Dettes fournisseurs	12 440	12 440	12 440			
<b>Passifs financiers dérivés</b>						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	15 136	-	15 136			

**31 décembre 2022**

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels				
		Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Passifs financiers non dérivés</b>						
Prêts bancaires garantis	254 041	255 516	4 098	3 835	206 626	40 957
Dettes fournisseurs	8 523	8 523	8 523			
<b>Passifs financiers dérivés</b>						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	14 855	-	-		14 855	

**30 juin 2022**

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels				
		Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Passifs financiers non dérivés</b>						
Prêts bancaires garantis	255 069	257 325	3 750	3 806	206 652	43 116
Dettes fournisseurs	14 184	14 184	14 184			
<b>Passifs financiers dérivés</b>						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	6 830	-	-			

La Société tend à maintenir un niveau de trésorerie et d'équivalents de trésorerie, ainsi que d'instruments de dettes hautement négociables, supérieur aux sorties de trésorerie attendues des passifs financiers (autres que les dettes fournisseurs).

La Société suit aussi le niveau des entrées de trésorerie attendues des créances clients et autres débiteurs en même temps que les sorties de trésorerie attendues des dettes fournisseurs et autres créateurs.

**Risque de crédit**

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour la Société dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Le risque de crédit concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relatif aux clients locataires.

L'exposition de la Société au risque de crédit est influencée principalement par les caractéristiques individuelles des clients.

La société module le niveau de risque de crédit qu'elle supporte en limitant son exposition à chaque partie contractante. La société applique des procédures qui permettent de s'assurer que les clients qui souscrivent des contrats de location possèdent un historique de crédit acceptable.

**Les principaux locataires des actifs sont :**

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Illumination Mac Guff SAS	producteur de film et de court metrage	1	6,8%
Maaf Assurances	assurance	28	4,8%
Société Générale	services bancaires	6	4,7%
Groupe Rallye (Casino, Franprix, ...)	alimentaire	9	2,5%
BNP PARIBAS	services bancaires	6	1,6%
La Poste (Media Post)	services postaux	2	1,3%
BZB	prêt à porter	1	1,3%
HEMA France	articles divers	1	1,2%
Picard Surgelés	alimentaire	6	1,2%
Regus	bureaux	1	1,2%
Sandro	prêt à porter	1	1,1%
Kiloutou	location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	3	1,0%
BPCE	services bancaires	7	1,0%
LVMH	luxe	3	1,0%
<b>TOTAL</b>		<b>75</b>	<b>30,8%</b>

D'après IFRS 9, la dépréciation estimée correspond au montant que la Société ne s'attend pas à récupérer. Pour autant, les potentielles pertes futures sont partiellement couvertes par la collecte de garantie locataire ou par l'obtention de garantie bancaire (dépôts de garantie ou caution bancaire).

La politique de dépréciation de SELECTIRENTE est conforme au modèle simplifié de la norme IFRS 9 :

- Les pertes estimées sont calculées par segment homogène de créances ;
- Le taux de perte estimée reflète la meilleure estimation des pertes futures attendues, sur le segment de clientèle considéré : la Société respecte la notion de contrôle ex post (des comparaisons sont effectuées avec les taux de défauts historiques) et si nécessaire, les taux sont ajustés pour tenir compte de tout nouvel événement déclencheur de potentielle perte ;
- Les données historiques sont revues pour mieux refléter la situation courante et intégrer les meilleures estimations court terme.

La Société applique les règles suivantes pour calculer la dépréciation des créances douteuses au 30 juin 2023 :

- Les créances des locataires faisant l'objet d'une procédure de faillite ont été entièrement dépréciées ;
- Les dépréciations des créances des clients douteux sont définies sur la base d'un taux de défaut estimé selon une approche prospective. Ce taux de défaut est rationalisé sur la base d'événements récents comme les faillites de locataires en 2023 et aussi l'évolution des fermetures de locaux au cours des derniers trimestres ;
- Ce taux a été appliqué au montant de créances nettes des dépôts de garantie.

**Note 10. Revenus locatifs**

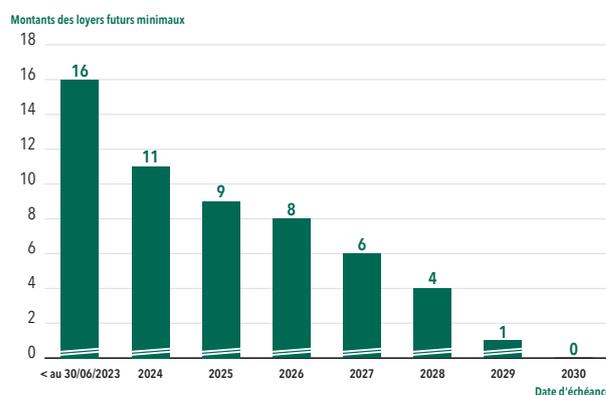
Les revenus locatifs provenant des immeubles de placement sont comptabilisés en produits sur une base linéaire sur toute la durée de location. Les avantages consentis par la Société au titre d'un contrat de location font partie intégrante du total net des revenus locatifs, sur toute la durée du contrat de location.

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée, recettes des parkings) facturés pour les commerces et les immeubles de bureaux et autres au cours de la période.

Conformément à la norme IFRS 16, les franchises de loyers, les paliers, les autres aménagements de loyers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée estimée du bail.

Pour les allègements de loyers accordés aux locataires dans le cadre de la pandémie de Covid-19 et lorsque ces allègements sont considérés comme une modification du bail en raison des contreparties consenties par le locataire (par exemple, prolongation du bail ou augmentation du pourcentage de loyer variable), la norme IFRS 16 s'applique, selon laquelle l'allègement est traité comme un aménagement de loyer qui est étalé sur la durée estimée du bail en réduction des revenus locatifs.

Au 30 juin 2023, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

**Loyers futurs minimaux par année (M€) au 30/06/2023**

**Note 11. Charges sur immeubles**

Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

Selon IFRS 15, la Société présente les charges locatives refacturées aux locataires séparément des charges locatives refacturables. En effet la gestion locative, administrative et technique des actifs immobiliers détenus par la Société est assurée par une société gestionnaire tiers (voir note sur les Parties liées) qui perçoit des honoraires en rémunération de sa mission de gestion dans le cadre d'un mandat de gestion d'une durée de 3 ans, renouvelable. SELECTIRENTE agit en tant que principal entre la société gestionnaire des actifs immobiliers et le locataire étant donné que SELECTIRENTE conserve la responsabilité et le contrôle des prestations effectuées.

Le montant net correspond essentiellement aux charges sur locaux vacants.

La Société refacture la quasi-totalité des charges locatives à ses locataires.

**Note 12. Frais de gestion et de fonctionnement**

La Société n'a pas de personnel.

Les frais de gestion et de fonctionnement se composent, pour la Société, essentiellement des commissions versées à la Gérance définies statutairement ainsi que des frais de fonctionnement et des dépenses relatives à la gestion du patrimoine et aux rémunérations des organes de gouvernance.

**Note 13. Résultat financier**

Les produits financiers et charges financières de la Société comprennent :

- les produits d'intérêts ;
- les charges d'intérêts ;
- les frais des instruments de couvertures ;
- les dividendes perçus ;
- les profits et pertes réalisés sur les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- les pertes de valeurs (et reprises) sur les instruments de dettes et de couvertures au coût amorti.

Les produits et les charges provenant des intérêts sont comptabilisés au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les instruments de couvertures sont comptabilisés au moyen de la méthode de comptabilité de couvertures.

Les dividendes sont comptabilisés en résultat net dès que la Société acquiert le droit à percevoir les paiements.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise les sorties ou entrées de trésorerie futures estimées sur la durée de vie attendue d'un instrument financier de manière à obtenir le coût amorti du passif financier.

Lors du calcul des produits et charges d'intérêt, le taux d'intérêt effectif est appliqué au coût amorti du passif.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2022</b>
<b>Produits financiers</b>			
- Dividendes	1 204	2 127	1 168
- Revenus de VMP	-	-	-
- Autres revenus et produits financiers	319	55	-
- Variation de juste valeur des actifs financiers à la hausse	-	-	-
- ICNE SWAP	1 933	-	150
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>3 457</b>	<b>2 182</b>	<b>1 317</b>
<b>Charges financières</b>			
- Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	4 839	5 049	2 064
- Commission de non-utilisation	104	326	-
- Pénalités de remboursements anticipés d'emprunts	31	238	238
- Intérêts sur instruments de couverture de taux	-	291	-
- Autres charges financières	-	-	480
- Impact Exit Tax (opération décembre 2021)	761	-	-
- Variation de juste valeur des actifs financiers à la baisse	1 120	2 069	1 890
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>6 856</b>	<b>7 972</b>	<b>4 672</b>

**Note 14. Imposition différée et impôt sur le résultat**

La Société a opté pour le régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2007. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession réalisés en France sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

L'impôt exigible comprend le montant estimé de l'impôt dû (ou à recevoir) au titre du secteur taxable. L'impôt sur le résultat comprend ainsi l'impôt exigible et l'impôt différé pour les activités en Belgique. Il est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

L'évaluation de l'impôt différé doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont la Société s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Impôt courant	265	171
Impôt différé	- 94	- 255
<b>Total des charges d'impôt</b>	<b>171</b>	<b>- 85</b>

**Note 15. Résultat par action****A. Résultat de base par action**

Le résultat de base par action est calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation suivants.

**Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)**

	30/06/2023	30/06/2022
Actions ordinaires au 1 <sup>er</sup> janvier	4 172 938	4 172 938
Actions propres	- 2 766	- 3 303
Options sur actions exercées	-	-
Actions émises en 2022	-	-
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en fin de période</b>	<b>4 170 172</b>	<b>4 169 634</b>

**B. Résultat dilué par action**

Le résultat dilué par action a été calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation suivants. La Société n'a pas d'instruments dilutifs.

**Note 16. Enjeux climatiques**

Selon les prévisions, les changements climatiques pourraient conduire à une augmentation du nombre d'événements météorologiques extrêmes. La survenance de ces événements tels que des vagues de chaleur, des chutes de neige et des inondations, risque de perturber la continuité de l'activité des actifs immobiliers détenus par la Société et pourrait entraîner la fermeture temporaire ou une dégradation de ces actifs immobiliers. L'élévation de la température pourrait impacter les habitudes de consommation et de mobilité et conduire à une baisse de fréquentation des actifs de la Société.

Compte tenu de la part des actifs immobiliers détenus par la Société situés en centre-ville et en milieu urbain, représentant 96,8 % du portefeuille de la Société au 30 juin 2023, et de la répartition géographique de ces actifs, la Société estime que la survenance des événements décrits ci-dessus pourrait affecter ses résultats.

Toutefois, la forte mutualisation du patrimoine de la Société est de nature à atténuer ce risque.

**Note 17. Evénements post clôture**

La Société a poursuivi ses arbitrages depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023 avec des engagements de plus de 5,9 M€ au 28 septembre 2023.

# 3

## DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES

"J'atteste que les informations contenues dans ce Rapport Financier Semestriel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 5 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice."

Jérôme DESCAMPS

Président de SELECTIRENTE Gestion, Gérant

# 4

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## 4.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des Etats financiers semestriels individuels de la société SELECTIRENTE, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces Etats financiers semestriels ont été établis sous la responsabilité du gérant. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### I - Conclusion sur les Etats financiers

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus

que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les Etats financiers, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des Etats financiers semestriels avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

### II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les Etats financiers semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les Etats financiers semestriels.

Paris La Défense, le 28 septembre 2023

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé

Paris, le 28 septembre 2023

RSM Paris

Adrien Fricot

Associé

# SELECTIRENTE

Gérant et associé commandité : **SELECTIRENTE  
GESTION**

SELECTIRENTE Gestion est une filiale de SOFIDY.

## SELECTIRENTE Gestion SAS

Société par actions simplifiée au capital social de 100 000 Euros

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Site internet : [www.selectirente.com](http://www.selectirente.com) - Email : [selectirente@selectirente.com](mailto:selectirente@selectirente.com)

Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

by **TIKEHAU**  
CAPITAL