



## Activité et résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2024 : Résultats en nette progression et bonne résistance de la valorisation du patrimoine

### Résultat net en forte progression

- Résultat net IFRS en forte hausse à 13,2 M€, soit 3,17 €/action vs 1,2 €/action au S1 2023
- Résultat récurrent EPRA à 10,5 M€, soit 2,53 €/action vs 2,61 €/action au S1 2023
- Cash flow net courant à 10,9 M€, soit 2,60 €/action, stable entre 2023 et 2024

### Investissements et arbitrages :

- Acquisitions : 2,9 M€
- Cessions : 8,1 M€ (15 % au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2023), générant une plus-value distribuable de près de 3,8 M€ (0,91 € / action)

### Performances opérationnelles solides

- Loyers en hausse de 3,5% à périmètre constant par rapport au S1 2023
- Activité de gestion locative dynamique (23 relocations et renouvellements de baux)
- Taux d'occupation financier moyen sur les douze derniers mois à 94,6 %
- Taux de recouvrement des loyers du 1er semestre 2024 de 94,9 % au 30 juin 2024 (contre 93,2% au 30 juin 2023)

### Patrimoine et valorisation :

- Valorisation du patrimoine : 575 M€ à fin juin 2024 (contre 577 M€ à fin 2023), compte tenu :
  - des arbitrages réalisés au 1er semestre 2024 ;
  - d'une hausse de 0,1 % des valeurs d'expertise, à périmètre constant, depuis fin 2023.
- 61% des actifs désormais situés dans Paris intra-muros et 11% en région parisienne
- ANR NDV en normes EPRA : 89,46 €/action au 30 juin 2024, après paiement du dividende 2023 de 4 € / action (contre 90,31 €/action au 31 décembre 2023)

### Structure financière

- Ratio d'endettement : LTV EPRA à 37,5 %
- Coût moyen de la dette : 1,59 %
- Maturité moyenne de 3,2 années et durée moyenne de 2,7 années
- Part des dettes à taux fixe et de celles à taux variable couvertes : 100%
- Trésorerie : 2,7 M€ à fin juin 2024



## Événements post clôture et dividende

- Refinancement le 12 juillet 2024 de 80 M€, anticipant la seule échéance de 2025, composé des 2 nouvelles lignes :
  - 50 M€ de crédit corporate hypothécaire in fine d'une durée de 5 ans, avec deux options d'extension d'une année
  - 30 M€ de nouveau RCF sur 3 ans, avec une extension possible d'une année et des liquidités disponibles de la Société qui s'élèvent désormais à 25 M€.
- Poursuite des arbitrages avec la vente d'un actif situé à Longjumeau (91) pour un montant de 0,5 M€ et des engagements de ventes de 3,7 M€ à date
- Lors de l'Assemblée Générale du 31 mai 2024, les actionnaires ont approuvé la proposition de dividende de 4 €/action et le versement a été réalisé en date du 13 juin 2024.

Le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE, réuni le 24 juillet 2024 sous la Présidence de Monsieur Pierre Vaquier, a examiné les comptes en normes françaises et en normes IFRS arrêtés au 30 juin 2024. Les procédures d'audit sont en cours.

## Résumé de l'activité du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Malgré la persistance des incertitudes macro-économiques et géopolitiques, la consommation des ménages français fait montre d'une belle résilience ; en croissance de 0,1% au premier trimestre, elle devrait en effet progresser de +0,5% sur la période avril-juin<sup>1</sup>. Le repli de l'inflation, qui s'affiche à +2,2% sur un an en juin en France<sup>1</sup>, à la faveur notamment d'un ralentissement de l'augmentation des prix de l'énergie et de l'alimentation, devrait soutenir cette tendance au cours des prochains mois.

Selon une étude Cushman & Wakefield, le volume des investissements en commerce a atteint 900 M€ au premier semestre, soit un recul de 50% par rapport aux 6 premiers mois de 2023, période certes marquée par la conclusion de plusieurs transactions majeures. Néanmoins, 470 M€ ont été investis au deuxième trimestre, un chiffre quasi-stable comparativement à la même période en 2023 (-3%), la baisse des volumes touche l'ensemble des segments immobiliers et les actifs commerciaux ont maintenu leur part autour de 22% du total investi à fin juin.

Par ailleurs, et alors que 15 millions de visiteurs sont attendus à Paris pendant les Jeux Olympiques, la fréquentation des centres-villes s'inscrit en hausse à l'échelle nationale, puisque selon le baromètre réalisé par l'association Centre-Ville en mouvement<sup>2</sup>, 72% des Français déclarent s'y rendre au moins une fois par semaine, soit 2 points de plus qu'en 2023 et 3 de plus qu'en 2022.

SELECTIRENTE demeure ainsi convaincue de la bonne dynamique des commerces de proximité en centre-ville, qui ont apporté la preuve de leur capacité à s'adapter aux évolutions des habitudes de consommation, comme en témoigne notamment l'avènement du *phygital*. La Société observe à nouveau la pertinence de son business model et poursuit, avec sélectivité et rigueur, sa stratégie d'investissement dans les actifs de commerces de proximité situés en centre-ville.

Du point de vue de SELECTIRENTE, les 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 des phénomènes structurels de métropolisation, autant d'éléments qui renforcent leur attractivité. Ils peuvent également s'appuyer sur le programme Action Cœur de Ville (ACV), lequel

<sup>1</sup> Source : Consommation et investissement des ménages | Insee

<sup>2</sup> Source : Commerces et centres-villes : Quelles sont les attentes des Français ? - L'echommerces (lechommerces.fr)



visé à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes et dont le deuxième volet, qui couvre la période 2023-2026, concerne 234 villes moyennes.

Fort de sa structure financière, SELECTIRENTE présente toujours de solides fondamentaux à long terme :

- **des emplacements de qualité** : plus de 61 % des actifs situés dans Paris intra-muros, 11 % en région parisienne et 28 % dans 5 des 10 plus grandes métropoles régionales françaises ;
- **des loyers raisonnables** au regard des valeurs locatives de marché ;
- **une forte granularité du patrimoine** (406 actifs et 532 baux) et une forte mutualisation du risque locatif ;
- **un endettement maîtrisé** (LTV EPRA de 37,5 % à fin juin 2024) et une trésorerie disponible de près de 3 M€ ;
- **une gestion dynamique et disciplinée**, menée par **une équipe reconnue et expérimentée**.

La Société affiche à nouveau sa résilience en enregistrant, d'une part, un taux d'occupation financier moyen élevé à 94,6 % sur les douze derniers mois et, d'autre part, **des valeurs d'expertise hors droit de son patrimoine en progression de +0,1 % à périmètre constant**.

Le taux de recouvrement des loyers du 1<sup>er</sup> semestre 2024 ressort à 94,9 % au 30 juin 2024, contre 93,2% au 30 juin 2023. Ce taux de recouvrement est porté à près de 95,8 % au 22 juillet 2024.

## Activité opérationnelle du 1<sup>er</sup> semestre 2024

### Investissement au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Désireuse de consolider sa situation financière solide, SELECTIRENTE a continué à mener une politique d'investissement à la fois rigoureuse, sélective et opportuniste.

La Société a ainsi réalisé au cours de ce premier semestre 2024 une acquisition portant sur un commerce de 200 m<sup>2</sup> très bien situé au 98, rue de Rivoli (1<sup>er</sup> arrondissement de Paris) pour un prix de revient total de 2,9 M€. Le rendement immédiat de l'investissement réalisé ressort à 5,5% acte en main. Cette opération, réalisée dans de bonnes conditions financières pour SELECTIRENTE, porte sur un actif de grande qualité idéalement placé, dans un arrondissement central de Paris.

### Arbitrages stratégiques

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages reflétant son objectif de « recentrage stratégique » de son portefeuille : vente de 6 commerces situés à Auch (32), à Bourges (18), à Dorlisheim (67), à Epinay-sur-Seine (93), au Touquet (62) et à Arpajon (91) ainsi qu'un arbitrage opportuniste de création de valeur à Paris (7<sup>ème</sup> arrondissement), **pour un prix net vendeur total de 8,1 M€, supérieur de 15 % à la valeur d'expertise hors droit à fin 2023**, et générant une plus-value distribuable de près de 3,8 M€.

Au 30 juin 2024, la Société était également engagée dans la cession de 7 actifs situés à Longjumeau (91), à Nanterre (92), à Asnières-sur-Seine (92), à Vendôme (41), à Rueil-Malmaison (92), à Pontoise (93) et à Courbevoie (92), pour un prix net vendeur total de 4,2 M€.



## Activité locative : des loyers qui progressent de 3,5 % à périmètre constant

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 15,0 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024, quasi-stables par rapport à ceux du premier semestre 2023. **A périmètre constant, les loyers seuls progressent de près de +3,5 %**, effet compensé, à la hausse, de l'indexation des loyers (+4,9 %), des relocations et des renouvellements de baux (+3,3 %) et, à la baisse, de la vacance (-2,8 %), des procédures collectives (liquidations judiciaires) et des cessions de fonds de commerce (-1,9 %).

(en k€)	30 juin 2024	30 juin 2023	Variation %
Produits de loyers bruts	15 001	15 111	-1%
Revenus annexes	187	158	18%
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>15 188</b>	<b>15 268</b>	<b>-1%</b>

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, les actions menées en matière de gestion locative (renouvellements de baux et relocations) ont concerné 23 locaux commerciaux, se traduisant par une légère augmentation de 0,7%, de 1 107 à 1 115 K€, des loyers annuels des locaux concernés.

Dans le cadre du plafonnement de l'indexation à 3,5 % voté en 2023 par le Parlement en faveur des PME et TPE, et reconduit jusqu'au 31 mars 2024, seules 42 demandes de plafonnement ont été reçues et acceptées par la Société au 30 juin 2024, représentant un manque à gagner très limité d'environ 43 K€ sur les loyers annuels concernés.

## Taux d'occupation financier moyen soutenu sur les douze derniers mois, à 94,6 %

Le taux d'occupation financier demeure élevé et s'établit à 94,6 % en moyenne sur les 12 derniers mois, en léger repli par rapport à celui enregistré sur l'année 2023 (95,6 %). Pour le seul 2<sup>e</sup> trimestre 2024, ce taux d'occupation financier ressort à 94 %. Cette baisse s'explique essentiellement par les défaillances de certains locataires indépendants fragiles. A ce titre, sur les 25 actifs laissés vacants suite à des liquidations judiciaires prononcées en 2023 et au premier semestre 2024, la Société en a déjà reloué 9 à date, avec une augmentation du loyer annuel de +21 % par rapport au dernier loyer facturé.

## Performances financières du 1<sup>er</sup> semestre 2024

### Résultat net IFRS en forte hausse

#### Etat résumé du résultat global IFRS

(en k€)	30 juin 2024	30 juin 2023
Produits de loyers bruts	15 001	15 111
Revenus annexes	187	158
Charges locatives refacturées	2 615	2 348
Charges locatives et taxes sur immeubles	(4 075)	(3 053)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>13 728</b>	<b>14 563</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	(1 644)	(1 866)
Variation de valeur des immeubles de placement	(146)	(3 976)
Résultat de cession des immeubles de placement	1 158	(1)
Pertes de valeur sur créances clients	(378)	(189)
Autres produits et charges	(40)	49
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12 678</b>	<b>8 579</b>
Dividendes	1 233	1 204
Produits financiers	258	319
Charges financières	(2 670)	(3 802)
Variation de valeur des actifs financiers/instruments financiers et résultat de cession des actifs financiers	1 873	(1 120)
<b>Résultat financier net</b>	<b>693</b>	<b>(3 399)</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>13 371</b>	<b>5 180</b>
Impôt sur les sociétés	(162)	(171)
<b>Résultat net</b>	<b>13 209</b>	<b>5 009</b>
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>10 550</b>	<b>10 891</b>
<b>Cash Flow net courant</b>	<b>10 865</b>	<b>10 841</b>

Le résultat net IFRS est en forte progression, démontrant ainsi la solidité du modèle opérationnel et d'investissement de la Société. Cette forte progression s'explique essentiellement par la bonne tenue de la valeur de marché du portefeuille immobilier de SELECTIRENTE, par les plus-values réalisées à la suite d'arbitrages stratégiques et opportunistes, par son résultat financier en forte progression et par la bonne gestion des différents frais généraux, qui sont à la baisse par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

## Synthèse des indicateurs de performances EPRA

KPI EPRA	30/06/2024		31/12/2023	
	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	10,5	2,53	22,3	5,35
EPRA NRV	394,8	94,82	399,3	95,84
EPRA NTA	354,3	85,09	358,5	86,06
EPRA NDV	372,5	89,46	376,3	90,31
Taux de rendement initial net	5,1%		5,1%	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	5,1%		5,1%	
Taux de vacance	4,5%		4,1%	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	22,0%		16,0%	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	21,0%		15,4%	
LTV EPRA	37,5%		36,9%	

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.

Les ratios de coût enregistrent une hausse au premier semestre 2024, essentiellement due à celle des charges locatives nettes (de refacturation) : travaux de ravalement non immobilisés, coûts de la vacance provisoire, taxes foncières non refacturées et honoraires de diagnostics.

L'actif net réévalué par action *Net Disposal Value* en normes EPRA ressort à 89,46 € au 30 juin 2024, contre 90,31 € à fin 2023, soit un léger repli de -0,9 % sur le premier semestre 2024, principalement dû au versement du dividende de l'exercice 2023 en juin 2024.

## Valorisation du patrimoine

### Très légère hausse de la valorisation du patrimoine à périmètre constant

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'est établi au 30 juin 2024 à 575 M€<sup>(2)</sup> hors droits, contre 577 M€ au 31 décembre 2023.

Au 30 juin 2024, compte tenu de la qualité de ses emplacements, le portefeuille immobilier direct de la Société a enregistré une bonne résilience en termes de valorisation. Ainsi, **ces valeurs d'expertise évoluent de +0,1 % à périmètre constant sur les 6 derniers mois.**

<sup>(2)</sup> Le patrimoine réévalué au 30 juin 2024 (574,9 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 550,1 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI, d'usufruits de parts de SCPI et d'actions de la foncière cotée Vastmed Retail NV pour un total de 24,8 M€.



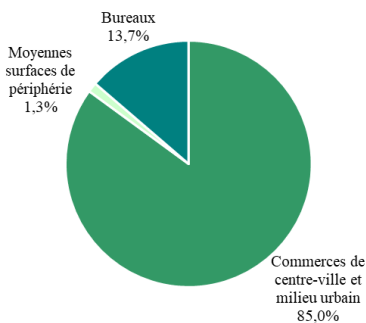
Plus précisément, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 85 % du portefeuille global à périmètre constant, restent stables (+0,1 %), tout comme celles des bureaux (-0,1 %), tandis que les moyennes surfaces de périphérie enregistrent une croissance de +4,1% à périmètre constant. Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise sont stables à Paris et dans les grandes métropoles françaises, qui représentent près de 89 % du patrimoine global, alors que la tendance en région parisienne est à la hausse de +0,7%. Les actifs situés en Belgique affichent pour leur part une croissance de leur valeur de +4,7% grâce aux différentes actions menées en termes de gestion locative.

A fin juin 2024, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 5,2 %, quasi-stable par rapport à fin 2023. Le taux de rendement ressort également à 5,2 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,8 % pour les locaux parisiens, valeurs extrêmes de 2,3 % et 6,3 %, et 6,2 % en région parisienne), à 4,9 % pour les bureaux et à 7,7 % pour les commerces de périphérie (qui représentent quant à eux 4,1 % de la valeur globale du patrimoine).

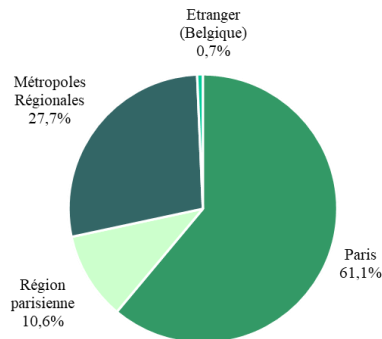
## Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 61 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 406 actifs totalisant une surface de près de 100 000 m<sup>2</sup> et de 532 baux, ressort à 550,1 M€ (hors droits) à fin juin 2024. Principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, ce patrimoine se décompose de la manière suivante :

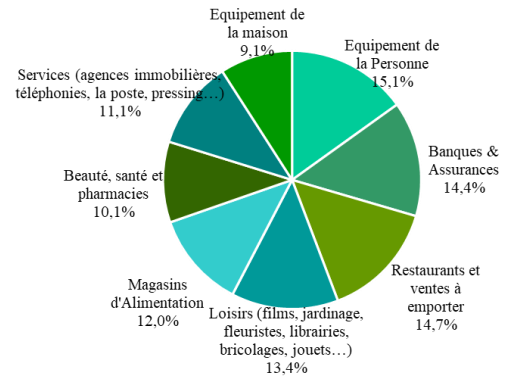
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (% des valeurs au 30 juin 2024)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct (% des valeurs au 30 juin 2024)



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



## Structure financière saine grâce à une gestion rigoureuse

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

Lors du premier semestre 2024 et dans la continuité de la gestion prudente de sa dette financière, SELECTIRENTE a réduit ce RCF de 140 M€ à 75 M€, le montant tiré à fin juin 2024 subsistant à 65 M€. Cette opération intervient dans le cadre de l'allègement de la dette de la Société et la maîtrise des coûts de non-utilisation liés à ce RCF.

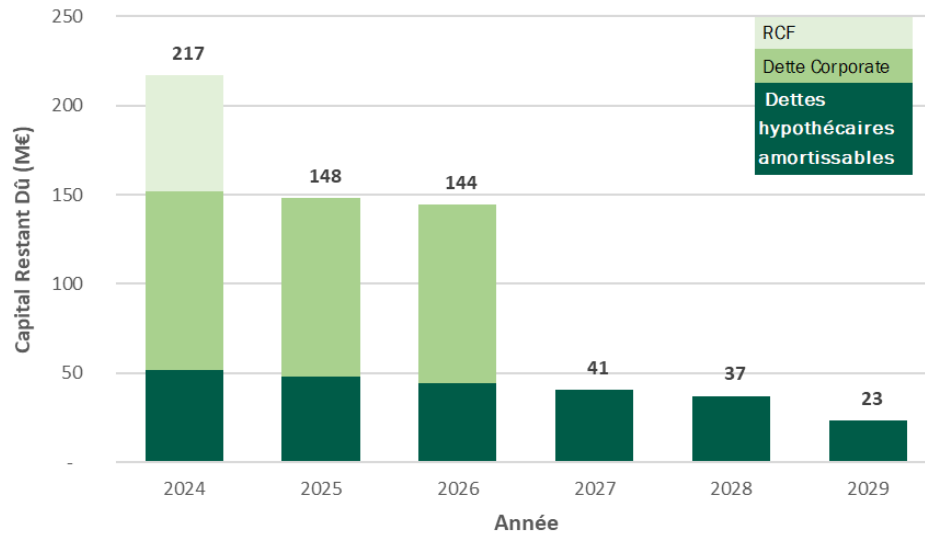
Ainsi, au 30 juin 2024, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 217 M€ en normes IFRS (contre 220 M€ à fin 2023) et se caractérise par :

- 25 % de dettes hypothécaires à taux fixe et 75% de dettes *corporate* à taux variable ;
- un ratio LTV EPRA de 37,5 % ;



- un coût moyen de la dette à 1,59 %, bénéficiant d'une sur-couverture provisoire en instruments de couverture de taux ;
- une maturité moyenne de 3,2 années et une durée moyenne de 2,7 années ;
- une part de dette à taux fixe et/ou à taux variable provisoirement sur-couverte, puis couverte à 100 % jusqu'à l'extinction de la dette corporate en 2027 ;
- des financements bancaires non tirés de 10 M€.

Le capital restant dû au 30 juin 2024 de la dette actuelle de SELECTIRENTE est représenté ci-après, la prochaine échéance significative se situant en 2025 :



## Evènements post-clôture

### Arbitrages

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet, SELECTIRENTE a signé l'acte authentique de vente de l'actif situé à Longjumeau (91), pour un prix net vendeur de 0,5 M€, les promesses de ventes à date faisant ressortir un prix net vendeur global de 3,7 M€.

### Refinancement de 80 M€, anticipant la seule échéance de 2025

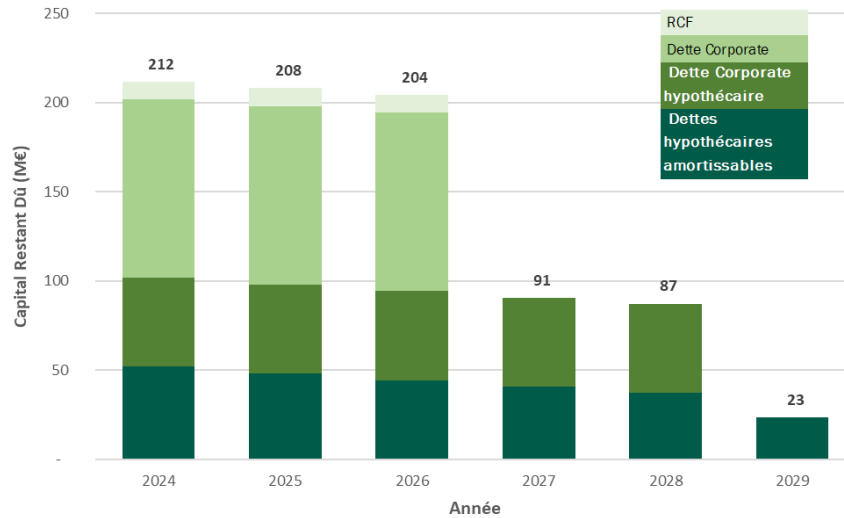
Le 12 juillet 2024, SELECTIRENTE a conclu avec succès le refinancement du RCF avec ses partenaires bancaires historiques : Société Générale, BECM et HSBC. Anticipant de plus de neuf mois l'échéance de son *Revolving Credit Facility* (RCF) actuel, la Société a conclu ce refinancement, à hauteur de 80 M€, composé de 2 lignes distinctes :

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

Offrant une prorogation de la maturité de la dette, désormais proche de 5 ans, ce financement permet notamment à la foncière de disposer de nouveaux moyens financiers pour saisir les opportunités de marché et de consolider sa structure financière, avec des liquidités disponibles de la Société désormais à 25 M€ (20 M€ non tirés du nouveau RCF et 5 M€ de trésorerie disponible à date), et disposant d'un coût moyen de sa dette compétitif.



Le capital restant dû de la dette de SELECTIRENTE à la suite de ce refinancement est représenté ci-après :



## Assemblée Générale du 31 mai 2024

Toutes les résolutions présentées à l'Assemblée Générale du 31 mai 2024 ont été approuvées par les actionnaires et le dividende de 4,0 € par action au titre de l'exercice 2023 (en augmentation de 5 % par rapport à celui de l'exercice 2022) a été mis en paiement le 13 juin 2024.

## 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 durable de son patrimoine, tout en renforçant sa présence dans les grandes métropoles françaises ainsi qu'à Paris et en région parisienne.

## Calendrier financier 2024

- 25/09/2024 : Rapport financier du 1<sup>er</sup> semestre 2024
- 05/11/2024 : Chiffre d'affaires et activité du 3<sup>e</sup> trimestre 2024

## Contacts

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

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





## À propos de SELECTIRENTE

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

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

Dotée d'un portefeuille de près de 575 M€ situé à plus de 61% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique le développement et la valorisation de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

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

Plus d'informations : [www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)





## Annexes au communiqué de presse « Activité et Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2024 »

### - États financiers IFRS au 30 juin 2024 (en cours d'audit)

#### o Etat de la situation financière IFRS (simplifié)

<i>Actif (en k€)</i>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2023</b>
Immeubles de placement	545 966	552 931
Immobilisations incorporelles	1	1
Titres de portefeuille	24 557	22 754
Autres actifs financiers non courants	899	931
Actifs d'impôts différés	218	239
<b>Actifs non courants</b>	<b>571 640</b>	<b>576 856</b>
Créances clients et comptes rattachés	8 253	7 566
Créances fiscales et autres créances	3 170	4 405
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 689	9 116
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	8 738	9 309
Actifs non courants détenus en vue de la vente	4 166	665
<b>Actifs courants</b>	<b>27 016</b>	<b>31 061</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>598 656</b>	<b>607 917</b>

<i>Passif (en k€)</i>	<b>30 juin 2024</b>	<b>31 décembre 2023</b>
Capital social	66 767	66 767
Primes	202 718	202 717
Réserves	71 774	77 116
Autres éléments du résultat global	7 744	7 916
Résultat net	13 209	13 196
<b>Capitaux propres</b>	<b>362 212</b>	<b>367 711</b>
Emprunts	148 916	213 838
Passifs d'impôts différés		165
Dépôts de garantie	7 364	7 318
Provisions	720	720
<b>Passifs non courants</b>	<b>157 000</b>	<b>222 041</b>
Emprunts	68 183	4 564
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	10 490	12 819
Dettes fiscales et sociales courantes	771	781
<b>Passifs courants</b>	<b>79 444</b>	<b>18 165</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>236 444</b>	<b>240 206</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>598 656</b>	<b>607 917</b>



## o Etat du résultat global IFRS (simplifié)

<i>Etat du résultat global IFRS (en k€)</i>	<b>30 juin 2024</b>	<b>30 juin 2023</b>	<b>Variation %</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>13 728</b>	<b>14 563</b>	<b>-6%</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	(1 644)	(1 866)	-12%
Variation de valeur des immeubles de placement	(146)	(3 976)	-96%
Résultat de cession des immeubles de placement	1 158	(1)	NA
Pertes de valeur sur créances clients	(378)	(189)	100%
Autres produits et charges	(40)	49	-182%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12 678</b>	<b>8 579</b>	<b>48%</b>
Dividendes	1 233	1 204	2%
Produits financiers	258	319	-19%
Charges financières	(2 670)	(3 802)	-30%
Variation de valeur des actifs financiers/instruments financiers et résultat de cession des actifs financiers	1 873	(1 120)	NA
<b>Résultat financier net</b>	<b>693</b>	<b>(3 399)</b>	<b>NA</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>13 371</b>	<b>5 180</b>	<b>158%</b>
Impôt	(162)	(171)	-5%
<b>Résultat net</b>	<b>13 209</b>	<b>5 009</b>	<b>164%</b>
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>10 550</b>	<b>10 891</b>	<b>-3%</b>

## - Notes méthodologiques

### 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 2024 ou son prix d'acquisition hors droits,
- les investissements immobiliers indirects, constitués :
  - des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/06/2024,
  - des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/06/2024,
  - 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 2024.

### Cash-Flow net courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat en normes IFRS de l'exercice retraité des variations des justes valeurs des immeubles de placement, du résultat de cession des immeubles de placement, des variations des justes valeurs des éléments du résultat financier et des charges d'impôt courant et différé.