

## Activité et résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2025 : Reprise de la dynamique d'investissement Performances opérationnelles et financières confirmant la qualité et la résilience du patrimoine

### Investissements et arbitrages :

- Acquisitions : 2,3 M€ signées et 8,9 M€ engagées au 30 juin 2025
- Cessions : 12 M€ (32 % au-dessus des dernières valeurs d'expertise connues avant engagement de cession), générant une plus-value comptable de 6,6 M€ (1,6 € / action)

### Patrimoine et valorisation :

- Valorisation du patrimoine : 578 M€ à fin juin 2025 (contre 576 M€ à fin 2024), compte tenu :
  - de la hausse de +1,5 % des valeurs d'expertise, à périmètre constant, depuis fin 2024 ;
  - des acquisitions et des arbitrages réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2025.
- Plus de 63 % des actifs désormais situés dans Paris intra-muros et 10% en région parisienne
- ANR NTA en normes EPRA : 88,82 €/action au 30 juin 2025, après paiement du dividende 2024 de 4,10 € / action (contre 88,88 €/action au 31 décembre 2024)

### Performances opérationnelles solides

- Loyers en hausse de +3,9 % à périmètre constant par rapport au S1 2024
- Activité de gestion locative dynamique (27 relocations et renouvellements de baux)
- Taux d'occupation financier en croissance au T2 2025 à 95,9 % (contre 95,2% au T1 25), portant la moyenne sur les douze derniers mois à 94,7 %

### Résultat net en progression

- Résultat net IFRS à 18,6 M€, soit 4,47 €/action vs 3,17 €/action au S1 2024
- Résultat récurrent EPRA à 9,2 M€, soit 2,20 €/action vs 2,53 €/action au S1 2024
- Cash flow net courant à 9,6 M€, soit 2,30 €/action vs 2,60€/action au S1 2024

### Structure financière solide

- Ratio d'endettement : LTV EPRA à 34,8 %
- Coût moyen de la dette : 2,39 %
- Maturité moyenne de 3,4 années et durée moyenne de 2,9 années
- Part des dettes à taux fixe et de celles à taux variable couvertes : 100 %
- Trésorerie : 6,1 M€ à fin juin 2025
- Financements bancaires non tirés : 26 M€ à date



## Événements post-clôture

- 10,3 M€ d'acquisitions additionnelles sous promesse, soit un montant total d'investissements signés et engagés de 21,5 M€ à date
- Remboursement de 3 M€ du RCF (*Revolving Credit Facility*) contracté en juillet 2024, le montant du RCF non tiré à ce jour ressortant ainsi à 26 M€

Le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE, réuni le 24 juillet 2025, a examiné les comptes en normes françaises et en normes IFRS arrêtés au 30 juin 2025. Les procédures d'audit sont en cours.

## Résumé de l'activité du 1<sup>er</sup> semestre 2025

Malgré les incertitudes macroéconomique et géopolitique, la Banque de France anticipe une progression de 0,5 % du pouvoir d'achat des ménages français en 2025, sur fond d'une résistance du marché de l'emploi (avec un taux de chômage qui devrait rester contenu à 7,6 %) et de poursuite du repli de l'inflation (+1% attendu cette année). Selon Procos (Fédération pour la promotion du commerce spécialisé), les ventes dans les magasins physiques ont par ailleurs affiché une progression de 1,4 % en rythme annuel entre janvier et avril, et devraient, d'après une étude AEW, afficher une hausse de 3 % sur l'année.

Le secteur de l'immobilier de commerce évolue par ailleurs dans une bonne dynamique. Selon une étude CBRE, 1,7 Md€ de transactions ont été enregistrées au premier semestre, soit une hausse de 60% par rapport à la même période en 2024 et une part de marché de 30 % des volumes globaux d'investissements immobiliers tertiaires. Plus particulièrement, le format « boutique », c'est-à-dire les unités de moins de 600 m<sup>2</sup>, a représenté à lui seul plus de 75 % des volumes d'investissement réalisés l'an dernier en immobilier de commerce.

D'une manière générale, l'ère du « *retail bashing* » paraît aujourd'hui révolue et l'attractivité renforcée de Paris, à la suite des Jeux Olympiques et de la réouverture de Notre-Dame-de-Paris, a fait sensiblement revenir les touristes internationaux – les aéroports parisiens ont accueilli 103,4 millions de passagers l'an passé, soit une augmentation de +3,7 % par rapport à 2023 –, notamment américains et asiatiques, et tend à favoriser la fréquentation des principales artères commerciales de la capitale.

À ces indicateurs encourageants s'ajoutent plusieurs tendances lourdes, permettant de se montrer confiant quant à l'avenir des commerces de proximité implantés dans les centres-villes des grandes métropoles : l'attachement intact des populations à ces commerces, la métropolisation, l'implantation de nouvelles enseignes internationales et la capacité de très nombreuses enseignes à s'adapter aux évolutions des habitudes de consommation, comme en témoignent notamment l'avènement du *phygital* et le développement des *concept stores*.

Dans ce contexte, SELECTIRENTE 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 de grandes métropoles, notamment à Paris, lesquelles bénéficient le plus de ces évolutions structurelles.



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

- **des emplacements de qualité** : plus de 63 % des actifs situés dans Paris intra-muros, près de 10 % en région parisienne et 26 % dans 5 des 10 plus grandes métropoles régionales françaises ;
- **des loyers modérés** au regard des valeurs locatives de marché, gages de résistance et de création de valeur future ;
- **une forte granularité du patrimoine** (392 actifs et 509 baux) et une forte mutualisation du risque locatif grâce à la diversité des secteurs d'activité de ses locataires-commerçants, le prêt-à-porter ne représentant que 9% en valeur du patrimoine de la Société ;
- **un endettement maîtrisé** (LTV EPRA de 34,8 % à fin juin 2025), une trésorerie disponible de 6,1 M€ et des financements bancaires non tirés de 26 M€ à date ;
- **une gestion dynamique et rigoureuse**, 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 94,7 % sur les douze derniers mois (95,9 % sur le seul 2<sup>ème</sup> trimestre 2025) et, d'autre part, **des valeurs d'expertise hors droit de son patrimoine en progression de +1,5 % à périmètre constant**.

Le taux de recouvrement des loyers du 1<sup>er</sup> semestre 2025 ressort à 91,1 % au 30 juin 2025, contre 94 % à fin 2024 ; ce taux de recouvrement est porté à près de 93 % à date. Sa baisse au premier semestre 2025 est expliquée par la recrudescence, à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, des procédures collectives de certains locataires indépendants, à l'image des défaillances d'entreprises enregistrées en France.

## Activité opérationnelle du 1<sup>er</sup> semestre 2025

### Investissements au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025

Grâce à 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 2025 les acquisitions suivantes :

- une boutique de 137 m<sup>2</sup> située Rue du Commerce, l'une des principales artères commerçantes du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, pour un prix de revient total de 1,6 M€ ; et
- un commerce de 106 m<sup>2</sup> situé Rue du Gros Horloge, dans l'hypercentre de Rouen (76), artère dans laquelle SELECTIRENTE possède déjà plusieurs boutiques, pour un prix de revient total de 0,7 M€.

Par ailleurs, au 30 juin 2025, SELECTIRENTE est engagée dans l'acquisition d'un commerce situé à proximité de la gare d'Annecy (74) et d'un portefeuille de commerces situé à Paris et en première couronne parisienne, pour un montant total de 8,9 M€ droits et frais inclus.

### Arbitrages stratégiques

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, SELECTIRENTE a poursuivi son objectif de recentrage stratégique de son portefeuille avec la vente de 8 commerces situés à Lyon (69), Albertville (73), Saint-Chamond (42), Levallois-Perret (92), Vaulx-en-Velin (69), Bidart (64), Le Raincy (93) et à Maisons-Alfort (94), **pour un prix net vendeur total de 12 M€, supérieur en moyenne de 32 % aux dernières valeurs d'expertise connues avant engagement de cession** ; ces ventes ont généré une plus-value comptable de 6,6 M€ (soit 1,6 € / action).

Au 30 juin 2025, la Société était également engagée dans la cession de 2 actifs vacants situés à Saint-Quentin (02) et à Corbeil-Essonnes (91), pour un prix net vendeur total de 1,4 M€.



## Activité locative : des loyers qui progressent de +3,9 % à périmètre constant

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE s'établissent à 15,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2025 et sont stables par rapport à ceux du premier semestre 2024. **À périmètre constant, les loyers seuls progressent de +3,9 %**, cette évolution positive résultant des effets compensés, à la hausse, de l'indexation des loyers (+3,5 %), des relocations, renouvellements de baux et cessions de fonds de commerce (+3,3 %) et, à la baisse, de la vacance (-1,2 %) et des procédures collectives (liquidations judiciaires) (-1,7 %).

(en k€)	30 juin 2025	30 juin 2024	Variation %
Produits de loyers bruts	14 993	15 001	0%
Revenus annexes	177	187	-5%
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>15 170</b>	<b>15 188</b>	<b>0%</b>

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions de baux avec déspécialisation) ont concerné 27 locaux commerciaux (contre 23 au S1 24). Ces actions menées sur le patrimoine français concernent 26 actifs et ont permis d'assurer de nouveaux loyers (1 057 K€ en base annuelle), se traduisant par une baisse globale de ces loyers de -2,5 %, principalement concentrée sur trois boutiques à Toulouse (31), Rouen (76) et Paris (10<sup>e</sup>) (et une hausse de +5,4 % en dehors de celles-ci). Enfin, une boutique vacante depuis plusieurs années en Belgique a été relouée à la valeur locative de marché (28 K€/an).

## Croissance du taux d'occupation financier à 95,9 %

Le taux d'occupation financier demeure élevé et s'établit à 94,7 % en moyenne sur les 12 derniers mois, **en progression** par rapport à celui enregistré sur l'année 2024 (94,1 %). Pour le seul **2<sup>e</sup> trimestre 2025**, ce taux d'occupation financier enregistre une belle performance à **95,9 %**, contre 95,2 % sur le trimestre précédent.

## Performances financières du 1<sup>er</sup> semestre 2025

### Résultat net IFRS en forte hausse

#### Etat résumé du résultat global IFRS

(en k€)	30 juin 2025	30 juin 2024
Produits de loyers bruts	14 993	15 001
Revenus annexes	177	187
Charges locatives refacturées	2 734	2 615
Charges locatives et taxes sur immeubles	(3 986)	(4 075)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>13 918</b>	<b>13 728</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	(1 735)	(1 644)
Variation de valeur des immeubles de placement	6 543	(146)
Résultat de cession des immeubles de placement	(98)	1 158
Pertes de valeur sur créances clients	(402)	(378)
Autres produits et charges	(49)	(40)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>18 177</b>	<b>12 678</b>
Dividendes	358	1 233
Produits financiers	61	258
Charges financières	(2 914)	(2 670)
Variation de valeur des actifs financiers/instruments financiers et résultat de	3 384	1 873
<b>Résultat financier net</b>	<b>889</b>	<b>693</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>19 066</b>	<b>13 371</b>
Impôt sur les sociétés	(478)	(162)
<b>Résultat net</b>	<b>18 588</b>	<b>13 209</b>
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>9 162</b>	<b>10 550</b>
<b>Cash Flow net courant</b>	<b>9 585</b>	<b>10 865</b>



Le résultat net IFRS est en forte progression, démontrant ainsi la solidité du modèle opérationnel et d'investissement de la Société. Cette forte hausse s'explique essentiellement par la relocation d'actifs vacants, et donc la diminution des charges non refacturables, par la croissance de la valeur de marché du portefeuille immobilier de SELECTIRENTE et par son résultat financier en légère progression.

Le résultat net récurrent et le *cash flow* net courant enregistrent des baisses de respectivement -13% et -12%, essentiellement due à l'augmentation du coût de l'endettement et à la baisse provisoire des revenus du patrimoine immobilier indirect.

## Synthèse des indicateurs de performances EPRA

KPI EPRA	30/06/2025		31/12/2024		30/06/2024	
	en M€	€/action	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	9,2	2,20	20,4	4,89	10,5	2,53
EPRA NRV	413,0	99,22	410,7	98,64	394,8	94,82
EPRA NTA	369,7	88,82	370,1	88,88	354,3	85,09
EPRA NDV	377,4	90,67	380,1	91,30	372,5	89,46
Taux de rendement initial net	5,1%		5,1%		5,1%	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyer	5,1%		5,1%		5,1%	
Taux de vacance	2,9%		3,8%		4,5%	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	21,0%		20,3%		22,0%	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	20,3%		18,9%		21,0%	
LTV EPRA	34,8%		34,9%		37,5%	

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.

L'actif net réévalué par action NTA (*Net Tangible Assets Value*) en normes EPRA ressort à 88,82 € au 30 juin 2025, stable par rapport à celui de fin 2024 qui ressortait à 88,88 €, malgré le versement du dividende de l'exercice 2024 en juin 2025.

## Valorisation du patrimoine

### Progression de +1,5 % des valorisations immobilières à périmètre constant

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE ressort au 30 juin 2025 à 578 M€<sup>(1)</sup> hors droits, contre 576 M€ à fin 2024.

Au 30 juin 2025, compte tenu de la qualité de ses emplacements, le portefeuille immobilier direct de la Société a poursuivi sa progression en termes de valorisation. Ainsi, **ces valeurs d'expertise évoluent de +1,5 % à périmètre constant sur le premier semestre 2025 (et après une progression de +1,6 % sur l'année 2024).**

Plus précisément, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent plus de 85 % du portefeuille global, enregistrent une croissance de +1,4 %, à périmètre constant, tout comme celles des bureaux (près de 15 % du patrimoine global) qui enregistrent une progression de +1,9 % à périmètre constant, tandis que les valeurs des commerces de périphérie (0,2 % de la valeur globale du patrimoine) restent stables à périmètre constant.

<sup>(1)</sup> Le patrimoine réévalué au 30 juin 2025 (577,9 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 551,1 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 Vastned Retail NV pour un total de 26,8 M€.

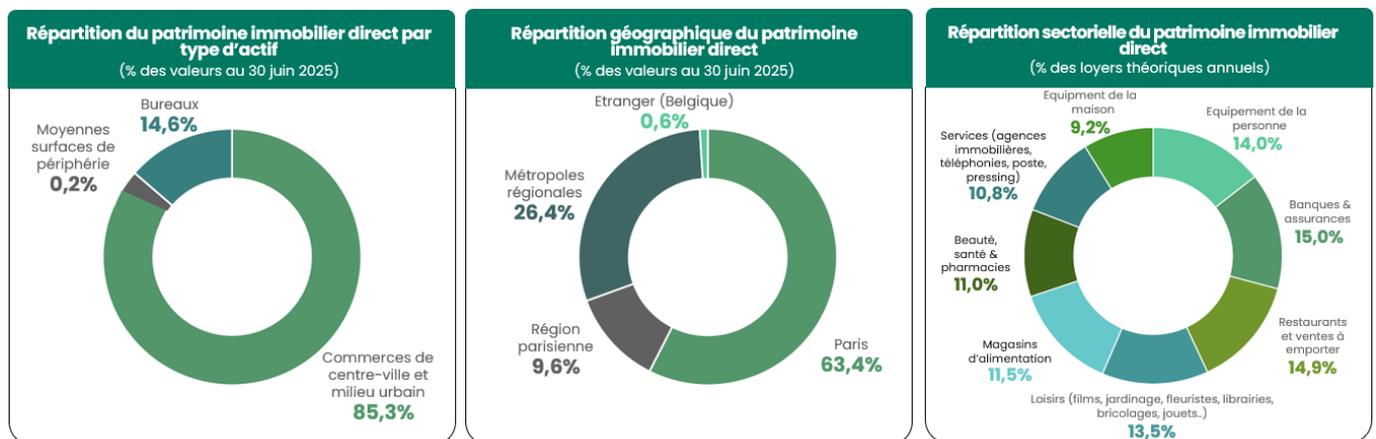


Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise s'inscrivent également en croissance de +2,2 % à périmètre constant à Paris et en région parisienne (de 73 % du patrimoine global), alors que la tendance est stable dans les grandes métropoles en région. Les actifs situés en Belgique (moins de 0,6% du portefeuille global) affichent pour leur part un léger repli de leur valeur de -0,3 %.

À fin juin 2025, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 5,1 %, quasi-stable par rapport à fin 2024. Ce taux de rendement ressort à 5,2 % pour les commerces de centre-ville (dont, en moyenne, 4,8 % pour les locaux parisiens, valeurs extrêmes de 2,9 % et 6,0 %, et 5,8 % en région parisienne), à 4,8 % pour les bureaux et à 8,5 % pour les commerces de périphérie.

## Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à plus de 85 % de commerces de centre-ville et situé à 63 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 392 actifs totalisant une surface de plus de 89 100 m<sup>2</sup> et 509 baux, ressort à 551,1 M€ (hors droits) à fin juin 2025. Principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, ce patrimoine se décompose de la manière suivante :



## Une structure financière solide

Lors du premier semestre 2025 et dans la continuité de la gestion de sa dette financière, SELECTIRENTE a maintenu une structure financière solide et a utilisé 7 M€ de son RCF (*Revolving Credit Facility*) disponible.

Ainsi, au 30 juin 2025, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 206 M€ en normes IFRS (contre 204 M€ à fin 2024) et se caractérise par :

- 24 % de dettes hypothécaires à taux fixe et 76 % de dettes *corporate* à taux variable ;
- un ratio LTV EPRA de 34,8 % ;
- un coût moyen de la dette à 2,39 % ;
- une maturité moyenne de près de 3,4 années et une durée moyenne de plus 2,9 années ;
- une part de dette à taux fixe et/ou à taux variable totalement couverte ;
- des financements bancaires non tirés de 23 M€ ;
- aucune échéance de dette avant 2027.

## Assemblée Générale du 27 mai 2025

Toutes les résolutions présentées à l'Assemblée Générale du 27 mai 2025 ont été approuvées par les actionnaires et le dividende de 4,10 € par action au titre de l'exercice 2024 (en augmentation de 2,5 % par rapport à celui de l'exercice 2023) a été mis en paiement le 12 juin 2025.



## Evènements post-clôture

### Investissements additionnels engagés

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet, SELECTIRENTE est engagée dans l'acquisition de deux portefeuilles de commerces de bonne qualité situés à Paris et en région parisienne pour un montant total de 10,3 M€ frais inclus. Ainsi, à la date de publication du présent communiqué, les acquisitions engagées se montent à 19,2 M€ frais inclus.

Au total, le montant des investissements 2025 réalisés et/ou engagés à date ressort à 21,5 M€ frais inclus, avec un rendement initial moyen de près de 6,5 %.

### Dettes

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet, SELECTIRENTE a remboursé une partie du RCF contracté en juillet 2024. Ainsi, le montant du RCF non tiré à ce jour ressort à 26 M€, dotant la Société d'une capacité d'investissement équivalente, avant refinancement.

## Perspectives

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

La Société, qui s'attache à créer de la valeur sur le long terme, continuera d'engager 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 2025

- 22/09/2025 : Rapport financier du 1<sup>er</sup> semestre 2025
- 05/11/2025 : Chiffre d'affaires et activité du 3<sup>e</sup> trimestre 2025



## 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)6 28 81 30 83 – [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 580 M€ situé à plus de 63% 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 2025 »

- États financiers IFRS au 30 juin 2025 (En cours d'examen limité par les commissaires aux comptes)
  - o Etat de la situation financière IFRS (simplifié)

<i>Actif (en k€)</i>	<b>30 juin 2025</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Immeubles de placement	549 695	548 316
Immobilisations incorporelles	1	1
Titres de portefeuille	26 678	22 988
Autres actifs financiers non courants	1 223	1 264
Actifs d'impôts différés		271
<b>Actifs non courants</b>	<b>577 597</b>	<b>572 839</b>
Créances clients et comptes rattachés	10 460	9 122
Créances fiscales et autres créances	1 727	1 508
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 087	6 851
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	2 192	3 847
Actifs non courants détenus en vue de la vente	1 398	4 118
<b>Actifs courants</b>	<b>21 865</b>	<b>25 446</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>599 462</b>	<b>598 285</b>

<i>Passif (en k€)</i>	<b>30 juin 2025</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Capital social	66 767	66 767
Primes	202 702	202 712
Réserves	81 462	71 735
Autres éléments du résultat global	1 861	3 602
Résultat net	18 588	28 598
<b>Capitaux propres</b>	<b>371 380</b>	<b>373 414</b>
Emprunts - part à plus d'un an	195 391	196 590
Passifs d'impôts différés	128	
Dépôts de garantie	7 241	7 394
Provisions - part à plus d'un an	758	720
<b>Passifs non courants</b>	<b>214 396</b>	<b>204 704</b>
Emprunts - part à moins d'un an *	10 879	7 841
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	320	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12 433	11 439
Dettes fiscales et sociales courantes	933	886
<b>Passifs courants</b>	<b>13 686</b>	<b>20 166</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>228 082</b>	<b>224 870</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>599 462</b>	<b>598 285</b>

\* dont 7M€ du RCF tirés au 1S25 et renouvelés partiellement (4M€) en juillet 2025



## o Etat du résultat global IFRS (simplifié)

<i>Etat du résultat global IFRS (en k€)</i>	<b>30 juin 2025</b>	<b>30 juin 2024</b>	<b>Variation %</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>13 918</b>	<b>13 728</b>	<b>1%</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	(1 735)	(1 644)	6%
Variation de valeur des immeubles de placement	6 543	(146)	NA
Résultat de cession des immeubles de placement	(98)	1 158	-108%
Pertes de valeur sur créances clients	(402)	(378)	6%
Autres produits et charges	(49)	(40)	22%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>18 177</b>	<b>12 678</b>	<b>43%</b>
Dividendes	358	1 233	-71%
Produits financiers	61	258	-76%
Charges financières	(2 914)	(2 670)	9%
Variation de valeur des actifs financiers/instruments financiers et résultat de cession des actifs financiers	3 384	1 873	81%
<b>Résultat financier net</b>	<b>889</b>	<b>693</b>	<b>28%</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>19 066</b>	<b>13 371</b>	<b>43%</b>
Impôt	(478)	(162)	195%
<b>Résultat net</b>	<b>18 588</b>	<b>13 209</b>	<b>41%</b>
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>9 162</b>	<b>10 550</b>	<b>-13%</b>
<b>Cash Flow net courant</b>	<b>9 585</b>	<b>10 865</b>	<b>-12%</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 2025 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 30/06/2025,
  - des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/06/2025,
  - des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu, et
  - des actions de la société Vastned retenues pour leurs cours de bourse au 30 juin 2025.

### 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.