

# SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

# 2024





# SOMMAIRE

## CHIFFRES CLÉS 2024 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	8
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 ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS 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 2024

CHIFFRES CLÉS	1S24	2023	1S23
<b>PERFORMANCE OPÉRATONNELLE</b>			
Croissance des loyers	- 1 %	+ 8%	+ 17 %
Croissance des loyers à périmètre constant	+ 3,5 %	+ 2,2 %	+ 2,9 %
Taux d'Occupation Financier moyen (sur les 12 derniers mois)	94,6 %	95,6 %	96,2 %
Investissements directs et indirects (HD - M€)	2,6	2,1	0
<b>RÉSULTATS (M€)</b>			
Résultat Net IFRS	13,2	13,2	5,0
Résultat EPRA	10,5	22,3	10,9
Cash Flow Net Courant	10,9	18,5	10,8
<b>DONNÉES EPRA PAR ACTION (€/ACTION)</b>			
Résultat EPRA	2,53	5,35	2,61
EPRA NRV	94,82	95,84	94,39
EPRA NTA	85,09	86,06	84,37
ERPA NDV	89,46	90,31	90,59
Taux de rendement initial net	5,1 %	5,1 %	5,1 %
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	5,1 %	5,1%	5,1 %
Taux de vacance	4,5 %	4,1 %	2,8 %
Ratio de coût (incluant le coût de vacance)	22,0 %	16,0 %	17,0 %
Ratio de coût (hors coût de vacance)	21,0 %	15,4 %	16,3 %
EPRA LTV	37,5 %	36,9 %	39,8 %
<b>PATRIMOINE</b>			
Juste valeur du Patrimoine (HD - M€)	550	577	592
Taux de rendement moyen des expertises immobilières (droits inclus)	5,2 %	5,2 %	5,0 %

# 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	7
<b>1.4</b>	<b>STRUCTURE FINANCIÈRE</b>	<b>8</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	10
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	Risques liés aux Crises géopolitiques	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 macro-économiques et géopolitiques, la consommation des ménages français fait montre d'une belle résilience ; en croissance de 0,1 % au premier trimestre, elle a en effet progressé de +0,5 % sur la période avril / juin. Le repli de l'inflation, qui s'affiche à +2,2 % sur un an en juin en France, 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. Les commerces de centre-ville représentent 39 % des montants investis au 1er semestre 2024 (+14 points par rapport à la moyenne décennale).

## 1.2 RÉSILIENCE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

Alors que près de 15 millions de visiteurs ont fréquenté à Paris pendant les Jeux Olympiques et para-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", 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 vise 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)
- une trésorerie disponible de près de 3 M€ ;
- une gestion locative dynamique et disciplinée, menée par une équipe reconnue et expérimentée.

## 1.3 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES DU SEMESTRE

### 1.3.1 INVESTISSEMENTS

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.

### 1.3.2 ARBITRAGES

Au cours de ce premier semestre, SELECTIRENTE a poursuivi ses 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 plusvalue 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€.

### 1.3.3 COMPOSITION DU PATRIMOINE

- Le patrimoine réévalué de la Société s'est établi au 30 juin 2024 à 575 M€<sup>(1)</sup> hors droits, contre 577 M€ au 31 décembre 2023. La variation s'explique principalement par des arbitrages réalisés. En effet, à périmètre constant, les valeurs d'expertises ont augmenté de 0,1 %

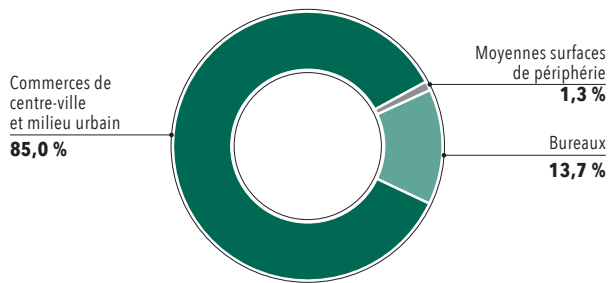
Il se compose de:

- 550,1 M€ d'actifs immobiliers acquis en direct (valeurs d'expertise hors droits) ;

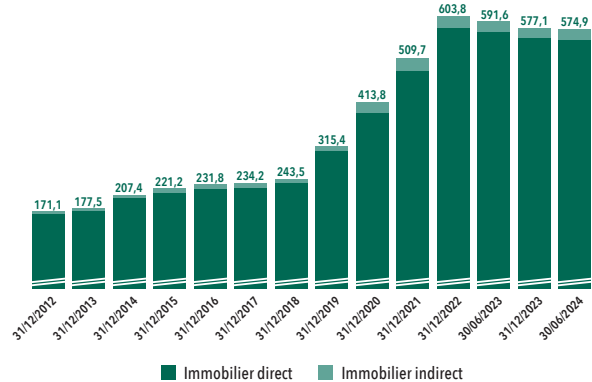
- 24,8 M€ d'investissements immobiliers indirects constitués d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 15,1 M€, de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 8,4 M€, d'une participation dans une société (Rose SARL) pour un montant de 1,1 M€ et d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 0,2 M€.

Au 30 juin 2024, l'évolution et la répartition du patrimoine immobilier acquis en direct et en indirect se décomposent de la manière suivante :

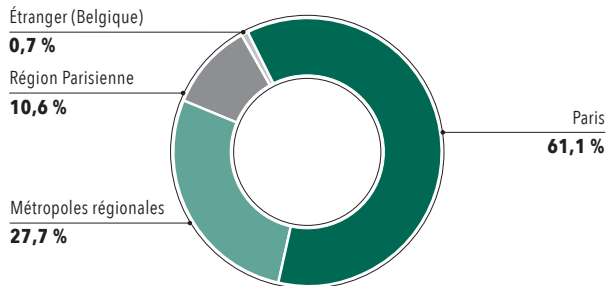
**Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif**  
(% des valeurs au 30 juin 2024)



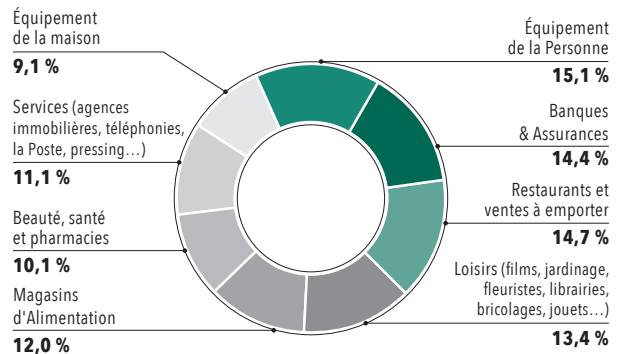
**Evolution du patrimoine immobilier en direct et indirect**  
(en million d'euros)



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



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



À fin juin 2024, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 406 actifs immobiliers totalisant une surface d'environ 100 000 m<sup>2</sup> et 532 baux. Sa valeur hors droits ressort à 550,1 M€ principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne et dans les plus grandes métropoles régionales.

(1) Voir note méthodologique en page 15

## 1.4 STRUCTURE FINANCIÈRE

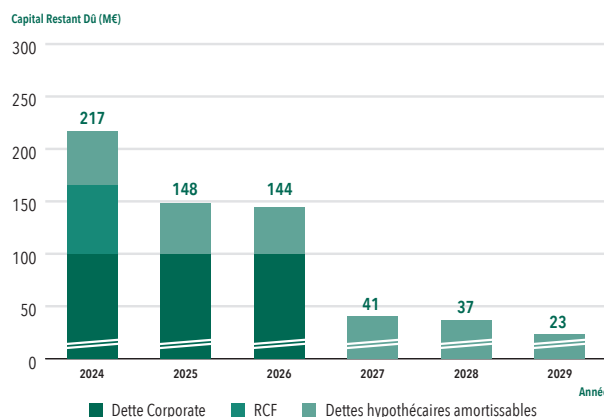
Pour rappel, SELECTIRENTE avait conclu le 4 février 2022 une opération de refinancement de la dette hypothécaire en dette *corporate* sur 5 ans et un RCF (*Revolving Credit Facility*) sur 3 ans qui lui confèrent une capacité d'investissement accrue. Le 5 avril 2024, Selectirente a volontairement demandé l'annulation d'une partie du RCF à hauteur de 65 M€ réduisant ainsi le montant de ce RCF de 140 M€ à 75 M€. Cette opération a été réalisée dans l'optique de la bonne gestion des coûts de la Société et donc à réduire les commissions de non utilisation des montant non tirés du RCF.

Au 30 juin 2024, l'encours du RCF tiré est de 65 M€.

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 couvertes à 100 % ;
- un ratio LTV EPRA de 37,5 % ;
- un coût moyen de la dette à 1,59 %, bénéficiant d'une surcouverture 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 couverte à 100 % jusqu'à l'extinction de la dette *corporate* en 2027.

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



Le 12 juillet 2024, Selectirente a refinancé son Revolving Credit Facility (RCF signé en février 2022) dont l'échéance était en février 2025. Anticipant de plus de neuf mois l'échéance de ce RCF, SELECTIRENTE a ainsi conclu ce refinancement, à hauteur de 80 M€, composé de 2 lignes distinctes. Le détail de l'opération est présenté dans la note 17 des états financiers IFRS, Événements post clôture.

## 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, et renouvellements de baux) ont été actives, se traduisant par une légère augmentation nette (+0,7 %) des loyers annuels des commerces concernés à 1.115 K€ (contre 1 107 K€).

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 15,0 M€ au premier semestre 2024, quasi-stables par rapport à ceux du premier semestre 2023. À 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 %).

	Nombre	Surface m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents (K€)	Loyers annuels obtenus (K€)
Renouvellements de baux	9	2 694 m <sup>2</sup>	406 K€	405 K€
Relocations	14	1 702 m <sup>2</sup>	701 K€	710 K€
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>4 396 M<sup>2</sup></b>	<b>1 107 K€</b>	<b>1 115 K€</b>

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.

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>ème</sup> trimestre 2024, ce taux d'occupation financier ressort à 94 %.

Cette baisse s'explique essentiellement par les défaillances de certains locataires indépendants fragiles. À ce titre, 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.

Le montant des gros travaux et des dépenses d'entretien non facturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 857 K€ au premier semestre 2024. Ces travaux ont principalement concerné les biens suivants :

L'actif situé rue de Metz à Toulouse (31) (73 K€ de travaux de remise en conformité incendie), avenue de Suffren à Paris (15<sup>ème</sup>) (27 K€ de travaux de maintenance accès parking), rue du Louvre à Paris (1<sup>er</sup>) (54 K€ de travaux de couverture), place Bellecour à Lyon (69) (30 K€ de travaux de réfection de la toiture), place Charles Lepère à Auxerre (89) (24 K€ de travaux de réfection de la façade).



Les gros entretiens (par exemple les ravalements) ont fait l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 70 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes au 30 juin 2024 et des travaux ont été réalisés au premier semestre 2024, entraînant une reprise de provisions de 103 K€. Le solde de cette provision ressort ainsi à 435 K€ au 30 juin 2024.

## LITIGES

Au 30 juin 2024, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement et/ou renouvellement/fixation de leur loyer, un litige significatif est à signaler:

Il s'agit de la mise en cause de SELECTIRENTE par son locataire, concernant la chute de 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 (SDC) et chiffre le préjudice du locataire à 80 K€ HT, soit une quote-part de 38,2 K€ pour SELECTIRENTE. Aux termes d'un jugement du 30 octobre 2023, le Tribunal judiciaire de CUSSET a condamné in solidum SELECTIRENTE, AXA FRANCE IARD et le SDC. Par acte du 15 décembre 2023, SELECTIRENTE a interjeté appel. La procédure se poursuit et la Société a provisionné dans ses comptes la somme de 720 K€

Il existe d'autres procédures en cours pour lesquelles la gérance n'a pas estimé nécessaire d'enregistrer une provision à ce stade.

# 1.6 RÉSULTATS SEMESTRIELS

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 15,0 M€ au premier semestre 2024, quasi-stables par rapport à ceux du premier semestre 2023. À périmètre constant, les loyers seuls progressent de près de +3,5 %.

En milliers d'euros	1S23	1T24	2T24	1S24	Variation 1S24 / 1S23
Loyers	15 111	7 542	7 459	15 001	-1 %
Autres revenus	158	144	43	187	+ 18 %
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>15 268</b>	<b>7 686</b>	<b>7 502</b>	<b>15 188</b>	<b>-1 %</b>
<b>Etat du résultat global IFRS (K€)</b>					
			<b>1S23</b>	<b>1S24</b>	<b>Variation</b>
Loyers nets			15 111	15 001	-1 %
<b>REVENUS LOCATIFS</b>			<b>15 268</b>	<b>15 188</b>	<b>-1 %</b>
Charges immobilières et taxes non récupérables			- 705	-1 460	107 %
Frais de gestion et autres frais généraux			- 1 866	-1 644	-12 %
Variation de valeur des immeubles de placement			-3 976	-146	-96 %
Résultat de cessions d'immeubles de placement			- 1	1 158	N/A
Autres			- 140	-418	199 %
<b>Résultat opérationnel</b>			<b>8 579</b>	<b>12 678</b>	<b>48 %</b>
Dividendes			1 204	1 233	2 %
Charges financières nettes			-3 483	-2 261	-35 %
Résultat de cession et variation de valeurs financières			-1 120	1 722	-254 %
<b>Résultat financier</b>			<b>-3 399</b>	<b>693</b>	<b>-120 %</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>5 180</b>	<b>13 371</b>	<b>158 %</b>
Impôts			- 171	-162	-5 %
<b>Résultat net</b>			<b>5 009</b>	<b>13 209</b>	<b>164 %</b>
<b>Cash-flow net courant</b>			<b>10 841</b>	<b>10 865</b>	<b>0 %</b>

N/A : non applicable

SELECTIRENTE affiche un résultat net IFRS semestriel de 13 M€ en hausse par rapport à la même période 2023. Cette hausse est essentiellement due à la stabilité des valeurs des immeubles de placement (+0.1 % à périmètre constant), les plus-values liées aux arbitrages de ce premier semestre 2024 ainsi que le résultat financier en forte croissance grâce à l'impact de la valeur des titres de Vastned (+3 M€) et la baisse du coût net de l'endettement.

Le résultat net récurrent (10,6 M€) et le cash-flow net courant (10,9 M€) affichent une stabilité par rapport à la même période de 2023.

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

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 406 actifs totalisant une surface d'environ de 100 000 m<sup>2</sup> et 532 baux, ressort à 550 M€ (hors droits) à fin juin 2024 contre 554 M€ au 31 décembre 2023. 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 2024, 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 +0,1 % à périmètre constant sur les 6 derniers mois.

En détail, 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.

À 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).

Au 30 juin 2024, le patrimoine indirect de Selectirente ressort à 24,8 M€. Ce patrimoine indirect est constitué d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 15,1 M€, de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 8,4 M€, d'une participation dans une société immobilière (Rose SARL) pour un montant de 1,1 M€ et d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 0,2 M€.

Ainsi, le patrimoine total de Selectirente ressort à 575 M€ quasi-stable par rapport au 31 décembre 2023 (577 M€).

## 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.

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 repli de -2,7 % sur le premier semestre 2024 et un repli de -1,3 % par rapport au premier semestre 2023.

KPI EPRA	30/06/2024		31/12/2023		30/06/2023	
	en M€	€/action	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	10,5	2,53	22,3	5,35	10,9	2,61
EPRA NRV	394,8	94,82	399,3	95,84	393,6	94,39
EPRA NTA	354,3	85,09	358,5	86,06	351,8	84,37
EPRA NDV	372,5	89,46	376,3	90,31	377,8	90,59
Taux de rendement initial net		5,1 %		5,1 %		5,1 %
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers		5,1 %		5,1 %		5,1 %
Taux de vacance		4,5 %		4,1 %		2,8 %
Ratio de coût (dont coûts de vacance)		22,0 %		16,0 %		17,0 %
Ratio de coût (hors coûts de vacance)		21,0 %		15,4 %		16,3 %
LTV EPRA		37,5 %		36,9 %		39,8 %

## 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 milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
<b>RÉSULTAT NET (SELON LES ÉTATS FINANCIERS IFRS)</b>	<b>13 209</b>	<b>13 196</b>	<b>5 009</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	146	7 757	3 976
Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	- 1 158	- 645	1
Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement	- 1 721	1 370	1 120
Impôts différés au titre des ajustements EPRA	- 91	- 48	- 94
<b>RÉSULTAT</b>	<b>10 384</b>	<b>21 631</b>	<b>10 013</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	165	671	878
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>10 550</b>	<b>22 303</b>	<b>10 891</b>
Nombre moyen d'actions	4 164 571	4 168 988	4 170 172
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>2,49</b>	<b>5,19</b>	<b>2,40</b>
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>2,53</b>	<b>5,35</b>	<b>2,61</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 2024

(En milliers d'euros)	30/06/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux Propres</b>	<b>362 212</b>	<b>362 212</b>	<b>362 212</b>
<b>Inclut/exclut:</b>			
i) Instruments hybrides			
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>362 212</b>	<b>362 212</b>	<b>362 212</b>
<b>Exclut :</b>			
ii) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement			
iii) Juste valeur des instruments financiers	- 7 895	- 7 895	
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			10 302
vii) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
viii) Droits de mutation	40 506		
<b>ANR</b>	<b>394 824</b>	<b>354 317</b>	<b>372 515</b>
Nombre d'actions dilué	4 164 085	4 164 085	4 164 085
<b>ANR PAR ACTION (EN EUROS)</b>	<b>94,82</b>	<b>85,09</b>	<b>89,46</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).

Taux de rendement initial (en M€)	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Immeubles de placement - détenus à 100 %	550	554	568
Immeubles de placement - part des coentreprises/fonds	25	24	24
<b>Valeur du portefeuille total</b>	<b>576</b>	<b>577</b>	<b>593</b>
Moins: développements, terrains et autres			
<b>Valeur du portefeuille en exploitation (B)</b>	<b>576</b>	<b>577</b>	<b>593</b>
Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)	30	30	31
Charges locatives non récupérées annualisées	1	1	0
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>29</b>	<b>29</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>29</b>	<b>29</b>	<b>30</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1 %</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMENAGEMENT DE LOYERS (C/B)</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1 %</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.

Taux de Vacance EPRA	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes	1 440 643	1 292 666	881 002
Loyers potentiels	31 738 716	31 613 747	31 796 299
<b>TAUX DE VACANCE EPRA</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,1%</b>	<b>2,8%</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.

En milliers d'Euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Frais généraux et charges d'exploitation	1 644	3 495	1 866
Charges locatives nettes	1 321	1 140	601
Frais de gestion nets	40	32	-
<b>Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)</b>	<b>3 005</b>	<b>4 668</b>	<b>2 467</b>
coûts de vacance directs	- 139	- 175	- 104
<b>Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)</b>	<b>2 866</b>	<b>4 492</b>	<b>2 363</b>
Loyer brut moins rentes foncières	15 001	30 316	15 111
Moins: charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs	- 1 321	- 1 140	- 601
<b>Revenus locatifs brut (C)</b>	<b>13 680</b>	<b>29 176</b>	<b>14 510</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)</b>	<b>22,0%</b>	<b>16,0%</b>	<b>17,0 %</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)</b>	<b>21,0%</b>	<b>15,4%</b>	<b>16,3 %</b>

## L'EPRA LTV

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€)	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
<b>INCLUS :</b>			
Emprunts	218,9	220,5	242,5
Dettes nettes	-0,2	1,6	3,2
<b>EXCLUS</b>			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2,7	9,1	9,9
<b>DETTES NETTE (A)</b>	<b>216,0</b>	<b>213,0</b>	<b>235,9</b>
<b>INCLUS :</b>			
Actifs immobiliers expertisés	546,0	552,9	564,3
Actifs immobiliers destinés à être cédés	4,2	0,7	3,9
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0	0,1
Créances nettes	-	-	-
Actifs financiers	25,5	23,7	24,3
<b>VALEUR TOTAL DES ACTIFS (B)</b>	<b>575,6</b>	<b>577,3</b>	<b>592,7</b>
<b>LTV EPRA (A/B)</b>	<b>37,5 %</b>	<b>36,9 %</b>	<b>39,8 %</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 2023 de la Société.

### 1.7.2 RISQUES LIÉS AUX CRISES GÉOPOLITIQUES

La société ne dispose pas d'activité, d'employé, de bureau ou de filiale domicilié en Russie, en Ukraine ni au Moyen Orient.

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.

Le Document d'Enregistrement Universel 2023 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.

Dans ce contexte évolutif, le coût de la dette a augmenté depuis juillet 2022 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.

Depuis juin 2024 et pour la première fois depuis 2019, la Banque Centrale Européenne a revu à la baisse en juin 2024 ses taux directeurs pour assouplir le coût des crédits

## 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 2024.

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 32
- 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 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.

# 2

# ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS 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	28
	Note 12. Frais de gestion et de fonctionnement	29
	Note 13. Résultat financier	29
	Note 14. Imposition différée et impôt sur le résultat	29
	Note 15. Résultat par action	30
	Note 16. Enjeux climatiques	30

## ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS

## 2.1 ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'Euros	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Produits de loyers bruts	10	15 001	30 316	15 111
Revenus annexes		187	314	158
Charges locatives refacturées	11	2 615	5 740	2 348
Charges locatives et taxes sur immeubles	11	-4 075	-7 056	-3 053
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>13 728</b>	<b>29 315</b>	<b>14 563</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	12	-1 644	-3 495	-1 866
Variation de valeur des immeubles de placement	4	-146	-7 757	-3 976
Résultat de cession des immeubles de placement	4	1 158	645	-1
Pertes de valeur sur créances clients		-378	-617	-189
Autres produits et charges		-40	-642	49
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>12 678</b>	<b>17 447</b>	<b>8 579</b>
Dividendes reçus	13	1 233	2 256	1 204
Produits financiers	13	258	571	319
Charges financières	13	-2 519	-5 174	-3 802
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	5	1 722	-1 371	-1 120
Résultat de cession des actifs financiers				
<b>Résultat financier net</b>		<b>693</b>	<b>-3 719</b>	<b>-3 399</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>13 371</b>	<b>13 728</b>	<b>5 180</b>
Impôt sur les sociétés		-162	-532	-171
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>13 209</b>	<b>13 196</b>	<b>5 009</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>13 209</b>	<b>13 196</b>	<b>5 009</b>
Résultat de base par action	15	3,17	3,16	1,20
Résultat dilué par action	15	3,17	3,17	1,20

## AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Couvertures de flux de trésorerie - partie efficace de la variation de juste valeur		10 743	14 372	17 069
Couverture de flux de trésorerie		-2 887	-6314	-1 933
Impôt lié		-112	-143	-234
Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	13	7 744	7 916	14 902
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE, NETS D'IMPÔT</b>		<b>7 744</b>	<b>7 916</b>	<b>14 902</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>20 953</b>	<b>21 112</b>	<b>19 911</b>
Résultat de base par action (en euros)	15	5,02	5,06	4,77
Résultat dilué par action (en euros)	15	5,03	5,06	4,77



**ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE**

<i>Actif (En milliers d'euros)</i>	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Immeubles de placement	4	545 966	552 931	564 347
Immobilisations incorporelles		1	1	
Titres de portefeuille	5	24 557	22 754	23 007
Autres actifs financiers non courants	9	899	931	1 390
Actifs d'impôts différés	14	217	239	34
<b>Actifs non courants</b>		<b>571 640</b>	<b>576 856</b>	<b>588 778</b>
Créances clients et comptes rattachés		8 253	7 566	6 144
Créances fiscales et autres créances		3 170	4 405	4 352
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 689	9 116	9 852
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	8	8 738	9 309	15 136
Actifs non courants détenus en vue de la vente	6	4 166	665	3 938
<b>Actifs courants</b>		<b>27 016</b>	<b>31 061</b>	<b>39 422</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>598 656</b>	<b>607 917</b>	<b>628 200</b>

<i>Passif (En milliers d'euros)</i>	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Capital social	7	66 767	66 767	66 767
Primes	7	202 718	202 717	202 706
Réserves		71 774	77 116	77 355
Autres éléments du résultat global		7 744	7 916	14 902
Résultat net		13 209	13 196	5 009
<b>Capitaux propres</b>		<b>362 212</b>	<b>367 711</b>	<b>366 739</b>
Emprunts	8	149 591	215 162	235 239
Passif d'impôt différé		-	165	-
Dépôts de garantie		7 363	7 318	7 372
Provisions		720	720	61
<b>Passifs non courants</b>		<b>157 674</b>	<b>223 365</b>	<b>242 672</b>
Emprunts	8	67 5090	3 240	5 098
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		10 490	12 819	12 440
Dettes fiscales et sociales courantes		771	781	1 250
<b>Passifs courants</b>		<b>78 770</b>	<b>16 841</b>	<b>18 788</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>236 444</b>	<b>240 206</b>	<b>261 461</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>598 656</b>	<b>607 917</b>	<b>628 200</b>

## ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'Euros	Note	30/06/2024	30/06/2023
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPERATIONNELLES</b>			
Résultat net		13 209	5 009
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Variations des justes valeurs des immeubles de placement	4	146	3 976
- Provision et dépréciation			-203
- Résultat de cession des immeubles de placement		-1 158	1
- Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier	13	-693	3 399
- Charges d'impôt courant et différé		162	171
<b>Capacité d'autofinancement avant impôts et fonds de roulement</b>		<b>11 522</b>	<b>12 354</b>
Impôts versés	14	-258	- 23
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-385	3 839
<b>Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles (A)</b>		<b>10 880</b>	<b>16 170</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immeubles de placement	4	-5 404	- 1 315
Acquisitions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers	5		-
Cessions des immeubles de placement		8 072	6 830
Cession de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers			346
<b>Trésorerie nette liée aux activités d'investissement (B)</b>		<b>2 667</b>	<b>5 861</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes reçus	13	1 248	1 223
Dividendes versés	7	-18 323	- 17 431
Nouveaux emprunts	8	7 000	-
Remboursements d'emprunts	8	-8 300	- 12 979
Intérêts reçus	13	221	313
Intérêts payés	13	-1869	- 3 786
Variation des dépôts de garantie et fonds de roulement		49	108
<b>Trésorerie nette liée aux activités de financement (C)</b>		<b>-19 974</b>	<b>- 32 553</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (A + B + C)</b>		<b>-6 427</b>	<b>- 10 522</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1 <sup>er</sup> janvier		9 116	20 374
<b>TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN</b>		<b>2 689</b>	<b>9 852</b>

## ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserve d'actions propres	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>66 767</b>	<b>202 717</b>	<b>-616</b>	<b>98 843</b>	<b>367 711</b>
Résultat net de la période				13 209	13 209
Autres éléments du résultat global de la période				-184	-184
<b>Résultat global de la période</b>				<b>13 025</b>	<b>13 025</b>
Actions propres acquises			-265		-265
Actions propres vendues		1	63		65
Autres variations					-
<b>Dividendes</b>				<b>-18 323</b>	<b>-18 323</b>
<b>Total des contributions et distributions</b>		<b>1</b>	<b>-202</b>	<b>-18 323</b>	<b>-18 524</b>
<b>TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>1</b>	<b>-202</b>	<b>-18 323</b>	<b>-18524</b>
<b>SOLDE AU 30 JUIN 2024</b>	<b>66 767</b>	<b>202 718</b>	<b>-818</b>	<b>93 546</b>	<b>362 212</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 - 91080 Évry Courcouronnes.

La Société est une 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 2024 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 2023 ;
- 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 2023.

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 2023. Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers résumés au 30 juin 2024 sont identiques à ceux appliqués pour les états financiers individuels IFRS annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

- Norme IFRS 16 - Passif de location relatif à une cession-bail ;
- Modification d'IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- Modification d'IAS 7 et d'IFRS 7 - accords de financement de fournisseurs.

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 22 juillet 2024.

#### 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 »), La gérance 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 la (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 2024 : entre 2,3 % et 13,4 %, moyenne pondérée de 5,0 % ; 2023 : entre 2,3 % et 11,0 %, 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 2024 : à Paris proche de 790 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; en Île-de-France proche de 430 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; en région de 390 EUR par m <sup>2</sup> pondéré et en Belgique à 230 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; 2023 : à Paris proche de 780 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; en Île-de-France proche de 430 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; en région proche de 380 EUR par m <sup>2</sup> pondéré et en Belgique à 230 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 les loyers variables., soit dans les taux de rendement utilisés.

L'état du résultat global 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 2023, SELECTIRENTE a poursuivi son objectif de recentrage stratégique de son portefeuille (actifs ne correspondant plus à sa cible d'investissement) en cédant 24 actifs, principalement situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite, pour un prix net vendeur total de près de 21 M€ (près de 4 % au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2022 et 15 % au-dessus de celle à fin 2021), générant une plus-value distribuable de 11 M€.

Au cours de ce premier 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 plusvalue 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€.

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. 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 2024, 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	30/06/24	31/12/23	30/06/23
<b>Coût (valeurs brutes) au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>560 662</b>	<b>575 575</b>	<b>571 578</b>
Dépenses d'investissement	3 403	3 543	1 315
Cessions	- 5 951	-18 456	- 6 053
Transfert en Actifs non courants destinés à être cédés			- 3 938
<b>Coût (valeurs brutes) en date de clôture</b>	<b>558 114</b>	<b>560 662</b>	<b>562 902</b>
Ecart de justes valeurs cumulé au 1 <sup>er</sup> janvier	- 7 066	2 222	5 078
Variation de juste valeur sur les cessions	- 944	-1 872	
Ajustements à la hausse des justes valeurs des immeubles de placement	2 524	9 780	5 851
Ajustements à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement	- 2 498	-17 196	- 9 484
Ecart de justes valeurs cumulé en date de clôture	- 7 983	-7 066	1 445
<b>Juste valeur des immeubles de placement en date de clôture avant reclassement des actifs destinés à être cédés</b>	<b>550 131</b>	<b>553 596</b>	<b>564 347</b>
Transfert en Actifs non courants destinés à être cédés	- 4 166	- 665	0
<b>Juste valeur des immeubles de placement en date de clôture après reclassement des actifs destinés à être cédés</b>	<b>545 965</b>	<b>552 931</b>	<b>564 347</b>

En milliers d'euros	30/06/24	31/12/23	30/06/23
<b>Juste valeur des immeubles de placement expertisés en fin de période<sup>(1)</sup></b>	<b>545 966</b>	<b>552 931</b>	<b>564 347</b>
Immeubles de placement non expertisés en fin de période <sup>(1)</sup>			-
<b>Juste valeur des immeubles de placement en fin de période<sup>(1)</sup></b>	<b>545 966</b>	<b>552 931</b>	<b>564 347</b>
Actifs non courants destinés à être cédés en fin de période (en juste valeur) <sup>(1)</sup>	4 166	665	3 938

(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	545,5	- 0,8
VLM -10%   Taux 0 bp	495,1	- 10,0
VLM -10%   Taux +50 bps	453,4	- 17,6
VLM -0%   Taux -50 bps	606,1	+ 10,2
<b>VLM -0%   Taux 0 bps - Valeur vénale Hors Droits expertisée</b>	<b>550,1</b>	
VLM -0%   Taux +50 bps	503,8	- 8,4
VLM +10%   Taux -50 bps	666,8	+ 21,2
VLM +10%   Taux 0 bp	605,2	+ 10,0
VLM +10%   Taux +50 bps	554,2	+ 0,7

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 -46 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 +56 M€ de la valeur du patrimoine.

### Promesses signées

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024, la Société n'est pas engagée dans l'acquisition d'actifs.

Entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 20 septembre 2024, SELECTIRENTE a signé les actes authentiques de ventes d'actifs situés à Longjumeau (91), à Nanterre (92), à Rueil Malmaison (92), à Vendôme (41), à Pontoise (93) et à Courbevoie (92) pour un prix net vendeur global de 3,8 M€.

Au 20 septembre 2024, la Société est également engagée dans la cession de 4 actifs supplémentaires situés à Asnières-sur-Seine (92), Le Mans (72), Dreux (28), et à Toulouse (31) pour un prix net vendeur global de 1,5 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 sociétés 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	30/06/2024	31/12/23	30/06/23
Parts de SCPI	6 692	6 716	6 897
Parts de SPICAV (Tikehau)	1 682	1 700	2 077
Parts de SIIC (Vastned)	15 116	13 096	12 705
Parts de SARL (Rose)	1 068	1 242	1 242
<b>Justes valeurs des Titres de portefeuille</b>	<b>24 557</b>	<b>22 754</b>	<b>22 921</b>
Usufruits de parts de SCPI	239	320	412
Swaps de taux d'intérêts	8 738	9 309	15 136
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS, Y COMPRIS DÉRIVÉS À LA JUSTE VALEUR</b>	<b>8 977</b>	<b>9 630</b>	<b>15 548</b>
<b>TOTAL JUSTES VALEURS DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>33 534</b>	<b>32 384</b>	<b>38 469</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 2024 (En milliers d'euros)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	8 235		8 235	1 682	6 553		8 235
Instruments de capitaux propres	16 562		16 562	15 116	1 207	239	16 562
Instruments de couverture	8 738		8 738	8 738			8 738
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>33 534</b>		<b>33 534</b>	<b>25 536</b>	<b>7 760</b>	<b>239</b>	<b>33 534</b>
<b>Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur</b>		<b>660</b>	<b>660</b>				

31 décembre 2023 (En milliers d'euros)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	8 275		8 275	1 700	6 574		8 275
Instruments de capitaux propres	14 800		14 800	13 096	1 384	320	14 800
Instruments de couverture	9 309		9 309	9 309			9 309
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>32 384</b>		<b>32 384</b>	<b>24 106</b>	<b>7 958</b>	<b>320</b>	<b>32 384</b>
<b>Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur</b>		<b>611</b>	<b>611</b>				

30 juin 2023 (En milliers d'euros)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	8 830		8 830	2 077	6 753		8 830
Instruments de capitaux propres	14 503		14 503	12 705	1 386	412	14 503
Instruments de couverture	15 136		15 136		15 136		15 136
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>38 469</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>				

**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**

<b>Actions ordinaires</b>	<b>30/06/24</b>	<b>30/06/23</b>
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 premier semestre 2024, aucune action ordinaire n'a été émise (2023 : 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 2024, la Société détenait 8 853 actions de la Société (30 juin 2023 : 2 685 actions).

**Dividendes**

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/24</b>	<b>30/06/23</b>
4 euros par action ordinaire éligible hors dividende précipitaire (2023 : 3,80 euros)	16 657	15 857

**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.

Le 5 avril 2024, Selectirente a volontairement demandé l'annulation d'une partie du RCF à hauteur de 65 M€ réduisant ainsi le montant de ce RCF de 140 M€ à 75 M€. Cette opération a été réalisée dans l'optique de la bonne gestion des coûts de la Société et donc à réduire les commissions de non utilisation des montant non tirés du RCF.

Le 12 juillet 2024, Selectirente a refinancé son Revolving Credit Facility (RCF signé en février 2022) dont l'échéance était en février 2025. Anticipant de plus de neuf mois l'échéance de ce RCF, SELECTIRENTE a ainsi conclu ce refinancement, à hauteur de 80 M€, composé de 2 lignes distinctes. Le détail de l'opération est présenté dans la note 17 de ce Rapport Financier Semestriel, Événements post clôture.

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

En milliers d'euros	En cours 31/12/2023	En cours 30/06/2024	Remboursements < 1 an	Remboursements 1 à 5 ans	Remboursements au-delà de 5 ans	Intérêts courus sur emprunts	Intérêts à recevoir SWAP
<b>Dettes à taux fixe</b>							
Emprunts à taux fixe	55 053	53 489	3 560	14 250	35 638	41	
<b>Dettes à taux variable</b>							
Emprunts à taux variable	163 349	163 609	64 233	99 703		957	-1 284
<b>DETTE BRUTE</b>	<b>218 402</b>	<b>217 099</b>	<b>67 794</b>	<b>113 953</b>	<b>35 638</b>	<b>999</b>	<b>-1 284</b>
Disponibilités	9 116	2 689	2 689				
<b>TOTAL TRÉSORERIE</b>	<b>-209 286</b>	<b>-214 410</b>	<b>-65 105</b>	<b>-113 953</b>	<b>-35 638</b>	<b>-999</b>	<b>1 284</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 65 M€ tirés au 30 juin 2024). 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.

#### 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 2024, la Société détenait 3 instruments de couverture de taux (SWAP). En effet, SELECTIRENTE a souscrit 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 2024, les dettes à taux fixe ou à taux variable couvertes 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 2024, l'endettement de la Société est constitué de 25 % d'emprunts à taux fixe et 75 % 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 l'état du résultat global.

Une hausse moyenne de 100 points de base du coût moyen de la dette actuelle (1,59 %) aurait un impact négatif sur le résultat net au 30 juin 2024 de près de 0,7 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 1,59 %

**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 2024.

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 2024**

En milliers d'euros	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	217 099	218 892	68 731	3 786	110 622	35 753
Dettes fournisseurs	10 490	10 490	10 490			
<b>Passifs financiers dérivés</b>						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	8 738				8 738	

**31 décembre 2023**

En milliers d'euros	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	218 402	220 476	3 703	68 758	110 855	37 160
Dettes fournisseurs	12 819	12 819	12 819			
<b>Passifs financiers dérivés</b>						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	9 309				9 309	

**30 juin 2023**

En milliers d'euros	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			

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 créditeurs.

**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 :**

<b>Locataire</b>	<b>Activité</b>	<b>Nombre d'unités locatives</b>	<b>% des loyers dans le total des loyers</b>
Illumination Mac Guff SAS	producteur de film et de court metrage	1	7,4 %
Société Générale	services bancaires	6	5,2 %
Maaf Assurances	assurance	29	4,7 %
BNP PARIBAS	services bancaires	6	1,7 %
La Poste (Media Post)	services postaux	2	1,5 %
Groupe Rallye (Casino, Franprix, ...)	alimentaire	6	1,4 %
BZB	prêt à porter	1	1,4 %
HEMA France	articles divers	1	1,3 %
IWG (anciennement The Regus Group)	bureaux	1	1,3 %
Crédit Agricole	services bancaires	6	1,1 %
LVMH	luxe	3	1,1 %
BPCE	services bancaires	7	1,1 %
Maisons du Monde	ameublement	2	1,1 %
Exki France	restaurant	1	1,1 %
<b>TOTAL</b>		<b>78</b>	<b>31,4 %</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 2024 :

- 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 2024 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.

**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.

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
<b>Produits financiers</b>			
- Dividendes	1 233	2 256	1 204
- Revenus de VMP			-
- Autres revenus et produits financiers	258	571	319
- Variation de juste valeur des actifs financiers à la hausse			-
- ICNE SWAP	2 736	5 063	1 933
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>4 378</b>	<b>9 140</b>	<b>3 457</b>
<b>Charges financières</b>			
- Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	5 299	10 424	4 839
- Commission de non-utilisation	107	271	104
- Pénalités de remboursements anticipés d'emprunts		31	31
- Intérêts sur instruments de couverture de taux			-
- Autres charges financières		1	-
- Impact Exit Tax (opération décembre 2021)	-	761	761
- Variation de juste valeur des actifs financiers à la baisse	-1 721	1 370	1 120
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>3 686</b>	<b>12 859</b>	<b>6 856</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.

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Impôt courant	253	265
Impôt différé	- 93	- 94
<b>Total des charges d'impôt</b>	<b>162</b>	<b>171</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)**

	30/06/2024	30/06/2023
Actions ordinaires au 1 <sup>er</sup> janvier	4 172 938	4 172 938
Actions propres	- 8 850	- 2 766
Options sur actions exercées	-	-
Actions émises en 2023	-	-
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en fin de période</b>	<b>4 164 088</b>	<b>4 170 172</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 98,5 % du portefeuille de la Société au 30 juin 2024, 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. Événements post clôture**

- La Société a poursuivi ses arbitrages depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024 avec des actes authentiques de ventes d'actifs signés d'un montant de 3,8 M€ au 20 septembre 2024. Ainsi que des engagements dans la cession de 4 actifs supplémentaires pour un montant de 1,5 M€.
- Le 12 juillet 2024, SELECTIRENTE a conclu avec succès le refinancement du RCF avec ses partenaires bancaires historiques : Société Générale, BECM et HSBC. Ce refinancement représente 35 % de son endettement au 30 juin 2024. Anticipant de plus de neuf mois l'échéance de son Revolving Credit Facility (RCF) actuel, la Société n'a plus d'échéances de dettes significatives avant 2027, cette opération rallonge sensiblement la maturité de la dette globale et permet à la Société de poursuivre sa stratégie de développement.

C'est ainsi que 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 31 juillet 2024, afin de se couvrir à 100% contre la variation des taux d'intérêt sur ce refinancement, Selectirente a souscrit 3 nouveaux instruments de couvertures de taux en différés à partir du 4 février 2025:
  - un SWAP de 25 M€ dont l'échéance est le 12 juillet 2029 ;
  - un Collar (Tunnel de taux) de 25 M€ dont l'échéance est le 12 juillet 2029 ; et
  - un Collar (Tunnel de taux) de 30 M€ dont l'échéance est le 12 juillet 2027.
- Le 31 juillet 2024, Selectirente a également vendu un SWAP de 25 M€ dont l'échéance était le 4 février 2025. Ainsi, le nominal des SWAP contractés en février 2022 et dont l'échéance est le 4 février 2025 ressort à 75 M€ (versus 100 M€ au 30 juin 2024).

# 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 2024 au 30 juin 2024

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'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 comptes semestriels de la société, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes 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 comptes

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 comptes, 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 comptes 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 comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris La Défense, le 23 septembre 2024  
KPMG Audit FS I

Régis Chemouny  
Associé

Paris, le 23 septembre 2024  
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 - 91080 Évry Courcouronnes

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

**TIKEHAU  
CAPITAL**