

Résultats annuels 2024

Solides performances opérationnelles soutenues par une structure financière renforcée et une gestion disciplinée

Jérôme Descamps, Président de SELECTIRENTE Gestion, gérante de SELECTIRENTE, déclare : « En 2024, SELECTIRENTE a su à nouveau capitaliser sur ses fondamentaux solides et la pertinence de sa stratégie pour maintenir des performances financières et opérationnelles robustes dans un contexte de marché encore relativement fragile. La structure financière consolidée de la Société lui confère aujourd'hui une capacité plus importante à saisir les opportunités de marché pour répondre à notre ambition de développement et de création de valeur sur le long terme ».

Patrimoine et valorisation au 31 décembre 2024 :

- Valorisation du patrimoine : 576 M€ (contre 577 M€ fin 2023), +1,6 % à périmètre constant
- ANR NTA EPRA : 88,88 €/action +3,3 % (contre 86,06 €/action au 31 décembre 2023)

Investissements et arbitrages de l'exercice :

- Acquisitions : 2,9 M€
- Cessions : 14,1 M€ (près de 11 % au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2023), générant une plus-value distribuable de 5 M€ (1,2 € / action)

Résultats IFRS 2024 en progression :

- EPRA Earnings (Résultat net récurrent) à 20,4 M€, soit 4,9 € / action
- Cashflow net courant à 19,1 M€, soit 4,6 € / action, en progression de +3,2 %
- Résultat net IFRS en forte croissance à 28,6 M€, soit 6,87 € / action, contre 3,17 € / action en 2023

Performances opérationnelles :

- Loyers en hausse de +3 % à périmètre constant (en léger repli de -1,9 % à 29,7 M€ au global)
- Taux d'occupation financier moyen 2024 à 94,1 %
- Taux de recouvrement des loyers 2024 de 94 % à fin 2024 (et de 95,1 % au 11 février 2025)

Structure financière renforcée

- Ratio d'endettement LTV EPRA : 34,9 % (vs 36,9 % à fin décembre 2023)
- Maturité moyenne résiduelle de plus de 4 années (hors options d'extension)
- Financements bancaires non tirés : 25 M€
- Coût moyen de la dette en 2024 : 1,75 % (vs 1,93 % en 2023)
- Part des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes : 100 %

Dividende

- Dividende proposé : 4,10€ /action, + 2,5 % par rapport à celui versé en 2024, soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 27 mai 2025

Le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE, réuni le 13 février 2025 sous la Présidence de Monsieur Pierre Vaquier, a examiné les comptes sociaux et les états financiers IFRS arrêtés au 31 décembre 2024. Les procédures d'audit sont en cours.

Indicateurs financiers clés IFRS

| (en M€) | 2024 | 2023 | Variation % |
|------------------------------|-------|-------|-------------|
| Revenus locatifs | 30,0 | 30,6 | -1,9% |
| Résultat net récurrent | 20,4 | 22,3 | -8,7% |
| Cashflow net courant | 19,1 | 18,5 | +3,2% |
| Résultat net IFRS | 28,6 | 13,2 | +116,7% |
| (en €/action) | 2024 | 2023 | Variation % |
| ANR NTA | 88,88 | 86,06 | +3,3% |
| ANR NDV | 91,30 | 90,31 | +1,1% |
| Résultat net récurrent | 4,89 | 5,35 | -8,6% |
| Cashflow net courant | 4,60 | 4,45 | +3,3% |
| Dividende | 4,10 | 4,00 | +2,5% |
| % | 2024 | 2023 | |
| Variation du patrimoine à PC | 1,6% | -1,0% | |
| Taux d'occupation financier | 94,1% | 95,6% | |
| LTV EPRA | 34,9% | 36,9% | |
| Coût moyen de la dette | 1,75% | 1,93% | |



Résumé de l'exercice 2024

Au terme d'une année 2024 confirmant une décélération de l'inflation et une amélioration du pouvoir d'achat, la consommation des ménages, en hausse sur un an, est néanmoins restée relativement prudente, reflet d'un environnement macro-économique encore contraint. Cette évolution globalement positive, notamment pour le commerce spécialisé, ouvre des perspectives d'une certaine dynamique pour 2025.

Le retour confirmé des touristes, sous l'impulsion notable des Jeux Olympiques, permet de constater d'ores et déjà un impact positif sur la fréquentation des artères parisiennes et l'attrait de la clientèle internationale pour l'immobilier commercial français.

Le marché de l'investissement en commerce clôture une année 2024 avec 2,5 milliards d'euros, un montant annuel en recul de 20% par rapport à 2023. Le commerce représente néanmoins 20% des volumes investis en immobilier d'entreprises, supérieur à la moyenne décennale (18%). Les pieds d'immeuble et les *retail parks* ont particulièrement tiré leur épingle du jeu, attirant la faveur des investisseurs.

Globalement, la prime de risque pour le commerce semble en partie reconstituée – avec une stabilisation de l'ajustement des prix et un retour à la liquidité pour la plupart des typologies de commerce.

Dans ce contexte, SELECTIRENTE a maintenu une gestion dynamique et rigoureuse de son portefeuille, et a réaffirmé la pertinence de sa stratégie d'investissement dans les actifs de commerces de proximité situés en centre-ville de grands métropoles – dont la résilience et le pouvoir de diversification ont une fois de plus été au rendez-vous.

La Société a par ailleurs réalisé avec succès une opération de refinancement de 80 millions d'euros en juillet 2024, converti en SLL (Sustainability Linked Loan) fin octobre dernier, lui permettant de consolider sa structure financière tout en renforçant ses engagements de développement durable. Forte de cette nouvelle structure financière, SELECTIRENTE affiche toujours de solides fondamentaux à long terme.

SELECTIRENTE réaffirme ses convictions quant aux commerces de proximité et à leur pouvoir de diversification notamment en période de perturbations macroéconomiques. La Société estime que l'attachement renforcé des consommateurs aux commerces de proximité, conjugué à l'évolution positive des tendances de consommations et des modes de déplacements urbains en faveur des mobilités douces, sont autant d'atouts qui amènent à considérer les murs de commerces de proximité comme un investissement durable, sécurisé et performant.

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

- **des emplacements de qualité** : près de 62 % des actifs situés dans Paris intra-muros, 10 % en région parisienne ouest et 18 % dans 5 des plus grandes métropoles régionales françaises ;
- **des loyers raisonnables** au regard des valeurs locatives de marché ;
- **une forte granularité du patrimoine** (397 actifs) et **une forte mutualisation du risque locatif** (510 baux) ;
- **un endettement limité** (LTV EPRA de 34,9 %), à fin décembre 2024, une trésorerie disponible de près de 7 M€ après le remboursement partiel de la ligne de financement RCF à hauteur de 10 M€ en 2024, et une ligne de financement bancaire non tirée à date de 25 M€ ;
- **une gestion disciplinée et réactive**, déployée par **une équipe reconnue et expérimentée**.



Un patrimoine en croissance à périmètre constant

Croissance des valeurs d'expertise indépendante

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE ressort à 576 M€⁽¹⁾ hors droits au 31 décembre 2024, contre 577 M€ au 31 décembre 2023.

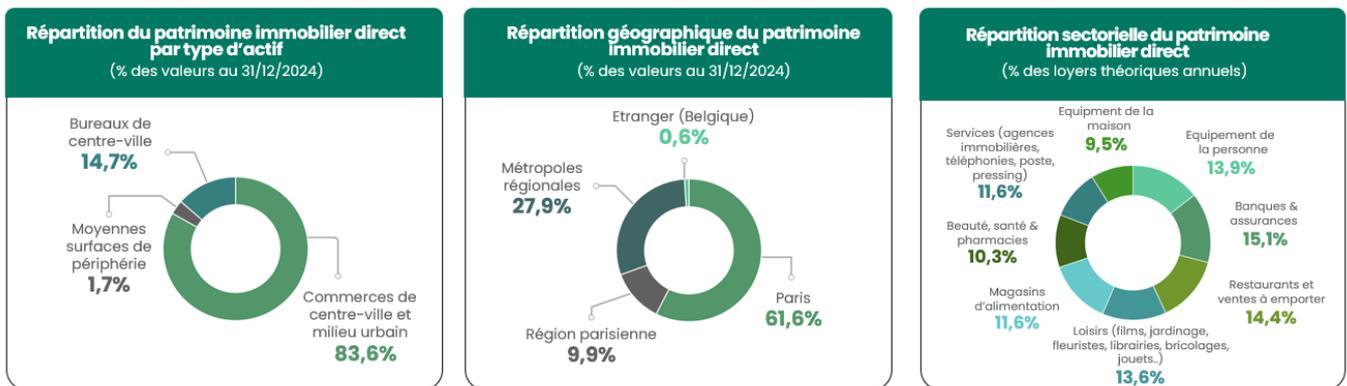
Au 31 décembre 2024, compte tenu de la qualité de ses emplacements, la Société a enregistré une croissance de la valorisation de ses actifs immobiliers détenus en direct, dans un contexte de changement de régime de taux d'intérêt. Ainsi, ces valeurs d'expertise s'inscrivent **en croissance de +1,6 % à périmètre constant** sur l'année.

Dans le détail, sur un an, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 84% du portefeuille global de la Société, enregistrent une croissance de valeur à périmètre constant de +1,0 %, celles des quelques surfaces de bureaux de +1,8 %. Au niveau géographique, les valeurs d'expertise sont en hausse à Paris (+1,2 %), en région parisienne (+1,2%) et en région (+2,5 %), l'ensemble représentant plus de 99 % du patrimoine global. Les actifs situés en Belgique (0,6 % du même total) affichent également une évolution positive de +2,4 %.

A fin décembre 2024, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises indépendantes (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 5,2 %, stable par rapport à fin 2023. Ce taux de rendement ressort à 5,3 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,9 % pour les actifs parisiens, 5,8 % en région parisienne et 5,8 % dans les grandes métropoles régionales), à 6,3 % pour les moyennes surfaces de périphérie (qui ne représentent plus que 1,7 % de la valeur globale du patrimoine) et à 4,9 % pour les bureaux.

Un patrimoine immobilier détenu en direct, constitué à 84 % de commerces de centre-ville et situé à 62 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 397 actifs et totalisant une surface de plus de 96 000 m² et 510 baux, ressort à 552 M€ (hors droits) à fin décembre 2024, principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



⁽¹⁾ Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2024 (575,9 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 552,4 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI, d'usufruits de parts de SCPI et d'actions de la foncière cotée Vastmed Retail NV pour un total de 23,5 M€.



Une activité opérationnelle 2024 disciplinée

Investissements en 2024 – Sélectivité

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

La Société a ainsi réalisé en 2024 l'acquisition d'un local commercial d'une surface totale de 200 m² situé 98 Rue de Rivoli (1er arrondissement de Paris), pour un prix de revient de 2,9 M€ et un taux de rendement immédiat de 5,5 %. Cette boutique est idéalement placée en plein cœur d'un quartier historique de Paris, dans un environnement commercial en pleine revitalisation et fortement piétonnisé.

Arbitrages stratégiques de recentrage dégageant d'importantes plus-values distribuables

Au cours de l'exercice 2024, SELECTIRENTE a poursuivi son objectif de recentrage stratégique de son portefeuille (actifs ne correspondant plus à sa cible d'investissement) en cédant 20 actifs, principalement situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite, pour un prix net vendeur total de 14 M€, **plus de 11 % au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2023**, générant **une plus-value distribuable de 5 M€**.

Au 31 décembre 2024, la Société était par ailleurs engagée dans la vente de 5 actifs situés à Maurepas (78), Albertville (73), Levallois-Perret (92), Lyon (69) et Bidart (64) pour un prix net vendeur total de 4,1 M€.

Activité locative : des loyers en hausse à périmètre constant et un taux d'occupation financier moyen élevé

Les revenus locatifs bruts de SELECTIRENTE ressortent à 30 M€ en 2024, en léger repli de -1,9 % par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls progressent de plus de 3 %, effet compensé, à la hausse, de l'indexation des loyers (+4,2 %), des relocations et des renouvellements de baux (+2,7 %), des cessions de fonds de commerce (+0,9 %) et, à la baisse, de la vacance (-2,9%) et des procédures collectives (liquidations judiciaires) (-1,8 %).

| (en k€) | 2024 | 2023 | Variation % |
|-------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Produits de loyers bruts | 29 711 | 30 316 | -2,0% |
| Revenus annexes | 329 | 314 | 4,7% |
| Revenus locatifs bruts | 30 040 | 30 630 | -1,9% |

Au cours de l'année 2024, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné 43 locaux commerciaux (contre 44 en 2023), dont 41 qui ont permis de garantir de nouveaux loyers sur le patrimoine français, se traduisant par une hausse de ces derniers de + 1,7 % (de 2 617 K€ à 2 661 K€) ; deux autres actifs ont été reloués en Belgique, enregistrant une baisse globale de loyers de 187 K€ à 100 K€ principalement concentrée sur un actif, précédemment loué à un établissement bancaire situé dans une petite ville.

Le taux d'occupation financier reste élevé à 94,1 % en moyenne sur l'année 2024 (contre 95,6 % en 2023) et 94,4 % au titre du seul 4^e trimestre 2024 (contre 93,4 % au titre du 3^e trimestre 2024). Ainsi, à la suite des différentes actions de gestion (relocation, renouvellement...) du dernier trimestre 2024, le nombre d'actifs vacants de SELECTIRENTE est en repli, permettant une hausse du taux d'occupation financier de la Société sur la période. Sur l'exercice, cette baisse s'explique essentiellement par les défaillances de certains locataires indépendants. A ce titre, sur les 29 actifs laissés vacants à la suite de liquidations judiciaires prononcées en 2023 et 2024, la Société en a déjà reloué 13 à date, avec une augmentation du loyer annuel de +19 % par rapport au loyer précédent.



Performances financières de l'année 2024

Résultat net et cash-flow net courant en hausse, respectivement de +117 % et de +3 %

Etat résumé du résultat global IFRS

| (en k€) | 2024 | 2023 | Variation % |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Produits de loyers bruts | 29 711 | 30 316 | -2% |
| Revenus annexes | 329 | 314 | +5% |
| Charges locatives refacturées | 5 560 | 5 740 | -3% |
| Charges locatives et taxes sur immeubles | (8 202) | (7 056) | +16% |
| Revenus locatifs nets | 27 399 | 29 315 | -7% |
| Frais de gestion et autres frais généraux | (3 267) | (3 495) | -7% |
| Variation de valeur des immeubles de placement | 7 534 | (7 757) | -197% |
| Résultat de cession des immeubles de placement | 1 089 | 645 | +69% |
| Pertes de valeur sur créances clients | (825) | (617) | +34% |
| Autres produits et charges | (79) | (642) | -88% |
| Résultat opérationnel | 31 852 | 17 447 | +83% |
| Dividendes | 2 860 | 2 256 | +27% |
| Produits financiers | 765 | 571 | +34% |
| Charges financières | (6 088) | (6 425) | -5% |
| Variation de valeur des actifs financiers/instruments financiers et résultat de | (194) | (120) | +61% |
| Résultat financier net | (2 657) | (3 719) | -29% |
| Résultat avant impôts | 29 194 | 13 728 | +113% |
| Impôt sur les sociétés | (597) | (532) | +12% |
| Résultat net | 28 598 | 13 196 | +117% |
| Résultat net récurrent | 20 370 | 22 303 | -9% |
| Cash Flow net courant | 19 147 | 18 548 | +3% |

Le résultat net IFRS est en forte progression à 28,6 M€, sous l'effet combiné de la hausse des valeurs d'expertise du portefeuille immobilier direct (+1,6 % à périmètre constant), des plus-values de cession des immeubles de placement, de la croissance des dividendes reçus et des produits financiers, ainsi que de la maîtrise des frais de gestion et des charges financières.

L'EPRA Earnings, également appelé résultat net récurrent IFRS, retraité des variations de la valeur des immeubles de placement et de celle des actifs financiers ainsi que du résultat de cession d'actifs, s'établit à 20,4 M€ (4,9 €/action vs 5,35€ / action en 2023). Cette baisse résulte principalement de celle des revenus locatifs nets (loyers bruts en diminution de 2%, liée aux cessions d'actifs réalisées en 2023 et 2024 et hausse des charges locatives nettes (de refacturation) due à l'augmentation provisoire de la vacance), partiellement compensée par l'amélioration du résultat financier.



Synthèse des indicateurs de performances EPRA

| KPI EPRA | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|--|------------|----------|------------|----------|
| | en M€ | €/action | en M€ | €/action |
| Résultat EPRA | 20,4 | 4,89 | 22,3 | 5,35 |
| EPRA NRV | 410,7 | 98,64 | 399,3 | 95,84 |
| EPRA NTA | 370,1 | 88,88 | 358,5 | 86,06 |
| EPRA NDV | 380,1 | 91,30 | 376,3 | 90,31 |
| Taux de rendement initial net | 5,1% | | 5,1% | |
| Taux de rendement initial hors aménagement de loyers | 5,1% | | 5,1% | |
| Taux de vacance | 3,8% | | 4,1% | |
| Ratio de coût (dont coûts de vacance) | 20,3% | | 16,0% | |
| Ratio de coût (hors coûts de vacance) | 18,9% | | 15,4% | |
| LTV EPRA | 34,9% | | 36,9% | |

L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA est en croissance et ressort à 91,30 € au 31 décembre 2024 contre 90,31 € à fin 2023. L'actif net réévalué par action NTA EPRA est également en progression et ressort à 88,88 € au 31 décembre 2024, contre 86,06 € à fin 2023.

Structure financière renforcée

Au cours de l'année 2024, SELECTIRENTE a poursuivi sa politique d'allègement de la dette financière. Anticipant l'échéance de février 2025 de son Revolving Credit Facility (RCF) contracté en février 2022, SELECTIRENTE a conclu avec succès le 12 juillet 2024 un refinancement à hauteur de 80 M€ à travers la mise en place de deux nouvelles lignes :

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

Ce refinancement, qui représentait 35% de son endettement au 30 juin 2024, offre à SELECTIRENTE une prorogation de la maturité globale de sa dette, de plus de 4 ans à fin 2024, permettant ainsi à la foncière de consolider sa structure financière, avec des liquidités disponibles désormais à plus de 30 M€ et aucune autre échéance significative de dette avant 2027. Au 31 décembre 2024, SELECTIRENTE n'a tiré que 5 M€ de ce nouveau RCF et disposait ainsi de 25 M€ de capacité de tirage additionnelle.

Afin de se couvrir à 100% contre la variation des taux d'intérêt sur ce refinancement, SELECTIRENTE a souscrit 3 nouveaux instruments de couvertures de taux avec effet différé au 4 février 2025 (à l'extinction des couvertures actuelles).

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

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



Ainsi, l'endettement bancaire de SELECTIRENTE ressort globalement à 204 M€ à fin 2024 (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 intégralement couvertes ;
- un ratio LTV EPRA de 34,9 % ;
- un coût moyen annuel de la dette à 1,75 % ;
- une maturité moyenne résiduelle de plus de 4 années et une durée moyenne de 3,5 années (hors options d'extension).

Hausse (+ 2,5 %) du dividende par action

Compte tenu des réalisations de l'exercice, le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE proposera à la prochaine Assemblée Générale du 27 mai 2025 un dividende au titre de l'exercice 2024 s'élevant à **4,10 € par action, en hausse de + 2,5 %** par rapport à celui de l'an passé (4,0 € par action).

Evènements post clôture

Depuis le 1^{er} janvier 2025, SELECTIRENTE est engagée dans l'acquisition d'un actif très bien situé à Paris pour un prix de revient de près de 1,6 M€, poursuit ses arbitrages avec des engagements de cession à hauteur de 5,8 M€ à date et a remboursé un montant de 5 M€ de son RCF, disposant ainsi d'une capacité de tirage de 30 M€.

Perspectives 2025

Si les incertitudes macroéconomiques et géopolitiques vont probablement continuer à impacter l'activité économique et les marchés financiers, SELECTIRENTE entend 1) en priorité saisir les opportunités dans un environnement propice à l'investissement immobilier 2) poursuivre sa politique d'arbitrage dans le cadre du recentrage stratégique de son patrimoine et de l'optimisation de ses revenus locatifs 3) accroître sa visibilité auprès d'investisseurs français et internationaux et 4) intensifier son plan d'action ESG.

Tout en renforçant sa présence dans les grandes métropoles françaises, à Paris et en région parisienne, la Société maintiendra une gestion locative dynamique et durable de son patrimoine, en identifiant les opportunités de création de valeur sur le long terme.

Calendrier financier 2025 :

- **06/05/2025 (après bourse) : Activité et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre**
- **27/05/2025 : Assemblée Générale Annuelle**
- **24/07/2025 (après bourse) : Activité et résultats semestriels 2025**



Contacts

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

Aliénor KUENTZ – Agence de communication SHAN – +33 (0) 6 28 81 30 83 – alienor.kuentz@shan.fr

À propos de SELECTIRENTE

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

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

Dotée d'un portefeuille immobilier de près de 580 M€ situé à plus de 60% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique le développement et la valorisation de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

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

Plus d'informations : www.selectirente.com

Vous souhaitez suivre nos actualités en temps réel ?

Rendez-vous dès maintenant sur notre page [LinkedIn](#) et abonnez-vous pour ne rien manquer.





Annexes au communiqué de presse Activité et Résultats 2024

- États financiers IFRS au 31 décembre 2024 (en cours d'audit)

o Etat de la situation financière (simplifié)

| <i>Actif (en k€)</i> | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Immeubles de placement | 548 316 | 552 931 |
| Immobilisations incorporelles | 1 | 1 |
| Titres de portefeuille | 22 988 | 22 754 |
| Autres actifs financiers non courants | 1 264 | 931 |
| Actifs d'impôts différés | 271 | 239 |
| Actifs non courants | 572 839 | 576 856 |
| Créances clients et comptes rattachés | 9 122 | 7 566 |
| Créances fiscales et autres créances | 1 508 | 4 405 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 6 851 | 9 116 |
| Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an | 3 847 | 9 309 |
| Actifs non courants détenus en vue de la vente | 4 118 | 665 |
| Actifs courants | 25 446 | 31 061 |
| TOTAL DES ACTIFS | 598 285 | 607 917 |
| <i>Passif (en k€)</i> | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Capital social | 66 767 | 66 767 |
| Primes | 202 712 | 202 717 |
| Réserves | 71 735 | 77 116 |
| Autres éléments du résultat global | 3 602 | 7 916 |
| Résultat net | 28 598 | 13 196 |
| Capitaux propres | 373 414 | 367 711 |
| Emprunts | 196 590 | 213 838 |
| Passifs d'impôts différés | | 165 |
| Dépôts de garantie | 7 394 | 7 318 |
| Provisions | 720 | 720 |
| Passifs non courants | 204 704 | 222 041 |
| Emprunts | 7 841 | 4 564 |
| Dettes fournisseurs et autres créditeurs | 11 439 | 12 819 |
| Dettes fiscales et sociales courantes | 886 | 781 |
| Passifs courants | 20 166 | 18 165 |
| Total des passifs | 224 870 | 240 206 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS | 598 285 | 607 917 |



- Etat des flux de trésorerie IFRS

| (en k€) | 2024 | 2023 | Variation |
|---|-----------------|-----------------|-------------|
| FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES | | | |
| Résultat net | 28 598 | 13 196 | +117% |
| Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité | | | |
| - Variations des justes valeurs des immeubles de placement | (7 534) | 7 757 | NA |
| - Résultat de cession des immeubles de placement | (1 089) | (645) | +69% |
| - Provision et dépréciation | 235 | 868 | -73% |
| - Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier | 2 657 | 3 719 | -29% |
| - Charges d'impôt courant et différé | 597 | 533 | +12% |
| Capacité d'autofinancement avant impôts et fonds de roulement | 23 463 | 25 429 | -8% |
| Impôts versés | (993) | (559) | +78% |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | 716 | 2 407* | -70% |
| Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles | 23 185 | 27 277 | -15% |
| FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT | | | |
| Acquisitions d'immeubles de placement | (4 588) | (4 083) | +12% |
| Autres variations d'immobilisations | (448) | 0 | NA |
| Acquisitions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers | 0 | 439 | -100% |
| Cessions des immeubles de placement | 13 806 | 21 000 | -34% |
| Cessions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers | 165 | 849 | -81% |
| Trésorerie nette liée aux activités d'investissement (B) | 8 771 | 18 205 | -52% |
| FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT | | | |
| Dividendes reçus | 2 877 | 2 368 | +21% |
| Dividendes versés | (18 323) | (17 432) | +5% |
| Achats/Ventes d'actions propres | (220) | (371)* | -41% |
| Nouveaux emprunts | 53 533 | 0 | NA |
| Remboursements d'emprunts | (68 987) | (35 039) | NA |
| Intérêts reçus | 401 | 514 | -22% |
| Intérêts payés | (3 723) | (6 836) | -46% |
| Variation des dépôts de garantie et fonds de roulement | 56 | 55 | NA |
| Trésorerie nette liée aux activités de financement (C) | (34 385) | (56 740) | -39% |
| Variation de la trésorerie nette (A + B + C) | (2 430) | (11 258) | -78% |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1 ^{er} janvier | 9 116 | 20 374 | -55% |
| TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE | 6 686 | 9 116 | -27% |

* reclassement des achats/ventes d'actions propres dans le cadre du contrat de liquidité en place



- Notes méthodologiques

Valeur réévaluée du patrimoine

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société a été déterminée sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct retenu pour sa valeur d'expertise au 31 décembre 2024 émise par un expert immobilier indépendant, ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 15 décembre 2024,
- les investissements immobiliers indirects, constitués :
 - des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2024,
 - des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2024,
 - 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 31 décembre 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 et de celle des actifs immobiliers indirects, du reclassement en IFRS de certains éléments du résultat financier, des charges d'impôt courant et différé et de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.