

# SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

# 2025







# SOMMAIRE

## CHIFFRES CLÉS 2025

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

17

### États financiers semestriels IFRS

18

2.1 États financiers individuels

18

2.2 Notes aux états financiers

21

## 3 DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES

33

## 4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

35

# Résultats du premier semestre 2025

CHIFFRES CLÉS	1S25	2024	1S24
<b>PERFORMANCE OPÉRATONNELLE</b>			
Croissance des loyers	0 %	- 1,9%	- 1,0 %
Croissance des loyers à périmètre constant	+ 3,9 %	+ 3,0 %	+ 3,5 %
Taux d'Occupation Financier moyen (sur les 12 derniers mois)	94,7 %	94,1 %	94,6 %
Investissements directs et indirects (DI - M€)	2,3*	2,9	2,9
<b>RÉSULTATS (M€)</b>			
Résultat Net IFRS	18,6	28,6	13,2
Résultat EPRA	9,2	20,4	10,5
Cash Flow Net Courant	9,6	19,1	10,9
<b>DONNÉES EPRA PAR ACTION (€/ACTION)</b>			
Résultat EPRA	2,20	4,89	2,53
EPRA NRV	99,22	98,64	94,82
EPRA NTA	88,82	88,88	85,09
ERPA NDV	90,67	91,30	89,46
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	2,9 %	3,8 %	4,5 %
Ratio de coût (incluant le coût de vacance)	21,0 %	20,3 %	22,0 %
Ratio de coût (hors coût de vacance)	20,3 %	18,9 %	21,0 %
EPRA LTV	34,8 %	34,9 %	37,5 %
<b>PATRIMOINE</b>			
Juste valeur du Patrimoine (HD - M€)	578	576	575
Taux de rendement moyen des expertises immobilières (droits inclus)	5,1 %	5,2 %	5,2 %

\* Investissements hors les engagements qui ressortent à 19,2M€



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

Le secteur de l'immobilier de commerce évolue par ailleurs dans une bonne dynamique. Selon une étude CBRE, 1,7 Md€ de transactions ont été enregistrées au premier semestre, soit une hausse de 60% par rapport à la même période en 2024 et une part de marché de 30 % des volumes globaux d'investissements immobiliers tertiaires. Plus particulièrement, le format « boutique », c'est-à-dire les unités de moins de 600 m², a représenté à lui seul plus de 75 % des volumes d'investissement réalisés l'an dernier en immobilier de commerce.

## 1.2 RÉSILIENCE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

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

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

Dans ce contexte, SELECTIRENTE observe à nouveau la pertinence de son *business model* et poursuit, avec sélectivité et rigueur, sa stratégie d'investissement dans les actifs de commerces de proximité situés en centre-ville de grandes métropoles, notamment à Paris, lesquelles bénéficient le plus de ces évolutions structurelles.

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

- des emplacements de qualité : plus de 63 % des actifs situés dans Paris intra-muros, 10 % en région parisienne et 26 % dans 5 des 10 plus grandes métropoles régionales françaises ;
- des loyers modérés au regard des valeurs locatives de marché, gages de résistance et de création de valeur future ;
- une forte granularité du patrimoine (392 actifs et 509 baux) et une forte mutualisation du risque locatif grâce à la diversité des secteurs d'activité de ses locataires-commerçants, le prêt-à-porter ne représentant que 9% en valeur du patrimoine de la Société ;
- un endettement maîtrisé (LTV EPRA de 34,8 % à fin juin 2025), une trésorerie disponible de 6,1 M€ et des financements bancaires non tirés de 26M€ au 30 juin 2025 et de 18 M€ à la date de publication du présent document ;
- une gestion dynamique et rigoureuse, menée par une équipe reconnue et expérimentée.

## 1.3 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES DU SEMESTRE

### 1.3.1 INVESTISSEMENTS

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

La Société a ainsi réalisé au cours du premier semestre 2025 les acquisitions suivantes :

- une boutique de 137 m² située Rue du Commerce, l'une des principales artères commerçantes du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, pour un prix de revient total de 1,6 M€ ; et
- un commerce de 106 m² situé Rue du Gros Horloge, dans l'hypercentre de Rouen (76), artère dans laquelle SELECTIRENTE possède déjà plusieurs boutiques, pour un prix de revient total de 0,7 M€.

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



## 1.3.2 ARBITRAGES

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

## 1.3.3 COMPOSITION DU PATRIMOINE

- Le patrimoine réévalué de la Société s'est établi au 30 juin 2025 à 578 M€<sup>(1)</sup> hors droits, contre 576 M€ au 31 décembre 2024. À périmètre constant, les valeurs d'expertises ont augmenté de +1,5 %

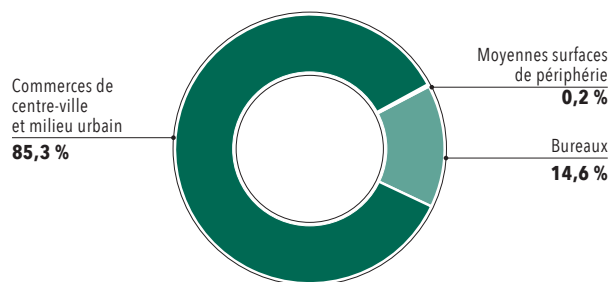
Il se compose de :

- 551,1 M€ d'actifs immobiliers acquis en direct (valeurs d'expertise hors droits) ;

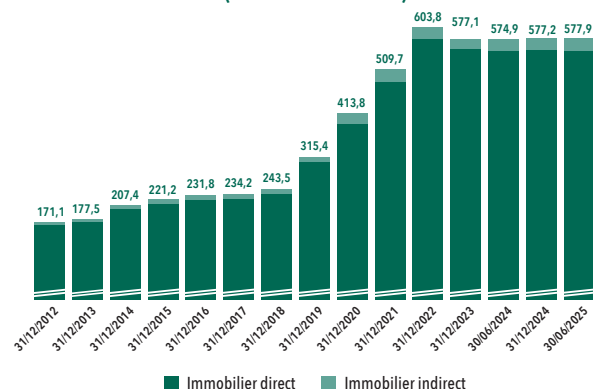
Au 30 juin 2025, l'évolution et la répartition du patrimoine immobilier acquis en direct et en indirect se décomposent de la manière suivante :

- 26,8 M€ d'investissements immobiliers indirects constitués d'actions de la foncière cotée Vastned pour 17,5 M€, de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 8,0 M€, d'une participation dans une société (Rose SARL) pour un montant de 1,2 M€ et d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 0,1 M€.

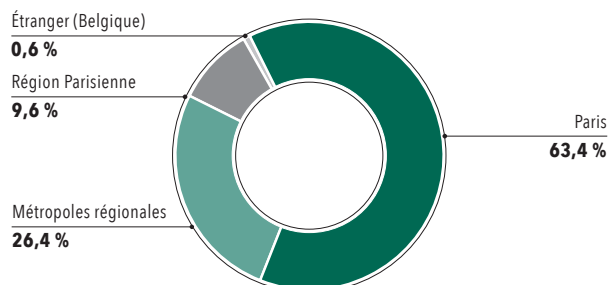
**Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif**  
(% des valeurs au 30 juin 2025)



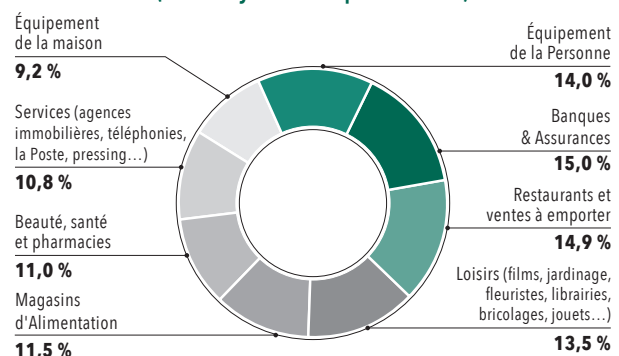
**Evolution du patrimoine immobilier en direct et indirect**  
(en million d'euros)



**Répartition géographique du patrimoine immobilier direct**  
(% des valeurs au 30 juin 2025)



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



À fin juin 2025, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 392 actifs immobiliers totalisant une surface de plus de 89 100 m<sup>2</sup> et 509 baux. Sa valeur hors droits ressort à 551,1 M€ principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne et dans les plus grandes métropoles régionales.

(1) Voir glossaire en page 14

# 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 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 du Rapport Financier Semestriel 2024.

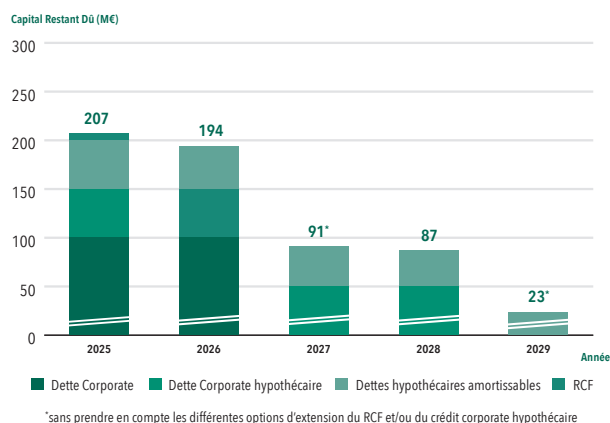
Lors du premier semestre 2025 et dans la continuité de la gestion de sa dette financière, SELECTIRENTE a maintenu une structure financière solide et l'encours de son RCF (*Revolving Credit Facility*) tiré est de 7M€ au 30 juin 2025.

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

- 24 % de dettes hypothécaires à taux fixe et 76 % de dettes *corporate* à taux variable ;
- un ratio d'endettement de 34,8 % (LTV EPRA);
- un coût moyen de la dette à 2,39 % ;

- une maturité moyenne de près de 3,4 années et une duration moyenne de plus 2,9 années ;
- une part de dette à taux fixe et/ou à taux variable totalement couverte ;
- des financements bancaires non tirés de 23 M€ ;
- aucune échéance de dette avant 2027.

Le capital restant dû de la dette à fin juin 2025 de SELECTIRENTE est représenté ci-après, la prochaine échéance significative se situant en 2027 :



# 1.5 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions de baux avec déspecialisation) ont concerné 27 locaux commerciaux (contre 23 au S1 24). Ces actions menées sur le patrimoine français concernent 26 actifs et ont permis d'assurer de nouveaux loyers (1 057 K€ en base annuelle), se traduisant par une baisse globale de ces loyers de -2,5 %, principalement concentrée sur trois boutiques à Toulouse (31), Rouen (76) et Paris (10<sup>e</sup>) (et une hausse de +5,4 % en dehors de celles-ci).

Enfin, une boutique vacante depuis plusieurs années en Belgique a été relouée à la valeur locative de marché (28 K€/an).

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

	Nombre	Surface m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents (K€)	Loyers annuels obtenus (K€)
Renouvellements de baux	7	1 072 m <sup>2</sup>	320 K€	293 K€
Relocations	20	1 497 m <sup>2</sup>	800 K€	792 K€
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>2 569 M<sup>2</sup></b>	<b>1 120 K€</b>	<b>1 085K€</b>

La Société affiche à nouveau sa résilience en enregistrant, d'une part, un taux d'occupation financier moyen élevé à 94,7 % sur les douze derniers mois (95,9 % sur le seul 2<sup>ème</sup> trimestre 2025) et, d'autre part, des valeurs d'expertise hors droit de son patrimoine en progression de +1,5 % à périmètre constant.

Le taux de recouvrement des loyers du 1<sup>er</sup> semestre 2025 ressort à 91,1 % au 30 juin 2025, contre 94 % à fin 2024 ; ce taux de recouvrement est porté à près de 94,7 % à la date de publication du présent document. Sa baisse au premier semestre 2025 est expliquée par la recrudescence, à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, des procédures collectives de certains locataires indépendants, à l'image des défaillances d'entreprises enregistrées en France.

Le montant des gros travaux et des dépenses d'entretien non refacturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 1 483 K€ au premier semestre 2025.

Ces travaux ont principalement concerné les biens suivants : rue de Metz à Toulouse (31) (380 K€ de travaux de mise en conformité de la sécurité incendie), place des Grands Hommes à Bordeaux (33) (164 K€ de travaux de mise en conformité de la sécurité incendie), rue du Louvre à Paris (1<sup>er</sup>) (85 K€ de réfection de la toiture), rue du Gros Horloge à Rouen (76) (84 K€ de travaux de réfection de la toiture), avenue Simon Bolivar Paris (19<sup>ème</sup>) (77 K€ de travaux de reprise de la structure du plancher haut des caves), rue Dorée à Montargis (45) (50 K€ de travaux d'entretien de la toiture), avenue de Grande Bretagne à Toulouse (31) (49 K€ de travaux d'entretien), rue de la Sellerie à Saint-Quentin (01) (35 K€ de travaux d'entretien de la toiture), rue des deux ponts à Paris (4<sup>ème</sup>) (32 K€ de travaux de réfection de la toiture), rue du Faubourg Saint-Martin à Paris (10<sup>ème</sup>) (31 K€ de travaux de rénovation énergétique).



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 75 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes au 30 juin 2025 et des travaux ont été réalisés au premier semestre 2024, entraînant une reprise de provisions de 100 K€. Le solde de cette provision ressort ainsi à 337 K€ au 30 juin 2025.

## LITIGES

Au 30 juin 2025, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de loyers dans le cadre de baux et/ou fixation de nouveaux loyers, 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. 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 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 clôturés au 31 décembre 2023 la somme de 720 K€.

Il existe d'autres procédures en cours pour lesquelles la gérance a provisionné 38 K€ de nouvelles provisions entre le 31/12/2024 et le 30/06/2025.

# 1.6 RÉSULTATS SEMESTRIELS

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 15,0 M€ au premier semestre 2025, quasi-stables par rapport à ceux du premier semestre 2024. À périmètre constant, les loyers seuls progressent de +3,9 %.

En milliers d'euros	1S24	1S25	Variation 1S25 / 1S24
Loyers	15 001	14 993	0 %
Autres revenus	187	177	- 5 %
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>15 188</b>	<b>15 170</b>	<b>0 %</b>
<b>Etat du résultat global IFRS (K€)</b>	<b>1S24</b>	<b>1S25</b>	<b>Variation</b>
Loyers nets	15 001	14 993	0 %
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>15 188</b>	<b>15 170</b>	<b>0 %</b>
Charges immobilières et taxes non récupérables	- 1 460	- 1 252	- 14,2 %
Frais de gestion et autres frais généraux	- 1 644	- 1 735	6 %
Variation de valeur des immeubles de placement	- 146	6 543	N/A
Résultat de cessions d'immeubles de placement	1 158	- 98	N/A
Autres	- 418	- 451	7,9 %
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12 678</b>	<b>18 177</b>	<b>43 %</b>
Dividendes	1 233	358	- 71 %
Charges financières nettes	- 2 412	- 2 853	26 %
Résultat de cession et variation de valeurs financières	1 873	3 384	97 %
<b>Résultat financier</b>	<b>693</b>	<b>889</b>	<b>28 %</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>13 371</b>	<b>19 066</b>	<b>43 %</b>
Impôts	- 162	- 478	N/A
<b>Résultat net</b>	<b>13 209</b>	<b>18 588</b>	<b>41 %</b>
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>10 865</b>	<b>9 585</b>	<b>- 12 %</b>

N/A : non applicable

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

Le résultat net récurrent et le cash flow net courant enregistrent des baisses de respectivement -13% et -12%, essentiellement due à l'augmentation du coût de l'endettement et à la baisse provisoire des revenus du patrimoine immobilier indirect. En proforma, la variation du dividende de la participation dans la société Vastned (absence de dividende versé en 2025 vs 833K€ au 1S24), le résultat net récurrent et le cash flow net courant diminueraient respectivement de -4 % et de -4 % par rapport au premier semestre 2024.

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

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 392 actifs totalisant une surface d'environ de 89 100 m<sup>2</sup> et 509 baux, ressort à 551 M€ (hors droits) à fin juin 2025 contre 552 M€ au 31 décembre 2024. 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 2025, compte tenu de la qualité de ses emplacements, le portefeuille immobilier direct de la Société a poursuivi sa progression en termes de valorisation. Ainsi, **ces valeurs d'expertise évoluent de +1,5 % à périmètre constant sur le premier semestre 2025 (et après une progression de +1,6 % sur l'année 2024).**

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

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

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

Au 30 juin 2025, le patrimoine indirect de Selectirente ressort à 26,8 M€. Ce patrimoine indirect est constitué d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 17,5 M€, de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 8,0 M€, d'une participation dans une société immobilière (Rose SARL) pour un montant de 1,2 M€ et d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 0,1 M€.

Ainsi, le patrimoine total de Selectirente ressort à 578 M€ quasi-stable par rapport au 31 décembre 2024 (576 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 NTA (*Net Tangible Assets Value*) en normes EPRA ressort à 88,82 € au 30 juin 2025, stable par rapport à celui de fin 2024 qui ressortait à 88,88 €, malgré le versement du dividende de l'exercice 2024 en juin 2025.

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



## 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)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>RÉSULTAT NET (SELON LES ÉTATS FINANCIERS IFRS)</b>	<b>18 588</b>	<b>28 598</b>	<b>13 209</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	- 6 543	- 7 534	146
Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	98	- 922	- 1 158
Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement	- 3 384	26	- 1 721
Impôts différés au titre des ajustements EPRA	403	- 100	- 91
<b>RÉSULTAT</b>	<b>9 162</b>	<b>20 068</b>	<b>10 384</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	-	302	165
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>9 162</b>	<b>20 370</b>	<b>10 550</b>
Nombre moyen d'actions	4 162 896	4 164 296	4 164 571
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>2,20</b>	<b>4,82</b>	<b>2,49</b>
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>2,20</b>	<b>4,89</b>	<b>2,53</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 2025**

(En milliers d'euros)	30/06/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux Propres</b>	<b>371 380</b>	<b>371 380</b>	<b>371 380</b>
<b>Inclut/exclut:</b>			
i) Instruments hybrides			
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>371 380</b>	<b>371 380</b>	<b>371 380</b>
<b>Exclut :</b>			
ii) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement			
iii) Juste valeur des instruments financiers	- 1 684	- 1 684	
iv) Ecart d'acquisition relatifs aux impôts différés			
v) Ecart 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			6 012
vii) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
viii) Droits de mutation	43 283		
<b>ANR</b>	<b>412 979</b>	<b>369 696</b>	<b>377 392</b>
Nombre d'actions dilué	4 162 275	4 162 275	4 162 275
<b>ANR PAR ACTION (EN EUROS)</b>	<b>99,22</b>	<b>88,82</b>	<b>90,67</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).

<b>Taux de rendement initial (en M€)</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>30/06/2024</b>
Immeubles de placement - détenus à 100 %	551	552	550
Immeubles de placement - part des coentreprises/fonds	28	24	25
<b>Valeur du portefeuille total</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>576</b>
Moins: développements, terrains et autres			
<b>Valeur du portefeuille en exploitation (B)</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>576</b>
Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)	30	30	30
Charges locatives non récupérées annualisées	1	1	1
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</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>29</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 AMÉNAGEMENT 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.

<b>Taux de Vacance EPRA</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>30/06/2024</b>
Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes	899 171	1 213 171	1 440 643
Loyers potentiels	30 839 318	31 563 775	31 738 716
<b>TAUX DE VACANCE EPRA</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,5%</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	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Frais généraux et charges d'exploitation	1 735	3 267	1 644
Charges locatives nettes	1 156	2 240	1 321
Frais de gestion nets	12	79	40
<b>Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)</b>	<b>2 902</b>	<b>5 586</b>	<b>3 005</b>
coûts de vacance directs	- 96	- 402	- 139
<b>Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)</b>	<b>2 806</b>	<b>5 184</b>	<b>2 866</b>
Loyer brut moins rentes foncières	14 993	29 711	15 001
Moins: charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs	- 1 156	- 2 240	- 1 321
<b>Revenus locatifs brut (C)</b>	<b>13 837</b>	<b>27 471</b>	<b>13 680</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)</b>	<b>21,0%</b>	<b>20,3%</b>	<b>22,0%</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)</b>	<b>20,3%</b>	<b>18,9%</b>	<b>21,0%</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€)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>INCLUS :</b>			
Emprunts	206,3	206,5	218,9
Dettes nettes	1,2	1,7	-0,2
<b>EXCLUS</b>			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6,1	6,9	2,7
<b>DETTES NETTE (A)</b>	<b>201,4</b>	<b>201,3</b>	<b>216,0</b>
<b>INCLUS :</b>			
Actifs immobiliers expertisés	549,7	548,3	546,0
Actifs immobiliers destinés à être cédés	1,4	4,1	4,2
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0	0,0
Créances nettes	-	-	-
Actifs financiers	27,9	24,3	25,5
<b>VALEUR TOTAL DES ACTIFS (B)</b>	<b>579,0</b>	<b>576,7</b>	<b>575,6</b>
<b>LTV EPRA (A/B)</b>	<b>34,8 %</b>	<b>34,9 %</b>	<b>37,5 %</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 2024 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 2024 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.

## 1.8 PERSPECTIVES

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

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

## 1.9 GLOSSAIRE

### ANR (actif net réévalué)

L'ANR est un indicateur qui mesure la valeur liquidative d'une société foncière. Il représente schématiquement la différence entre la valeur du patrimoine de la Société (telle qu'estimée par des experts indépendants) et la totalité des dettes. Les modalités de calcul sont plus amplement décrites dans le Chapitre 5, Section 5.1.2.4 du présent Document d'Enregistrement Universel.

### Cash-flow net courant

Cet indicateur correspond schématiquement à la trésorerie dégagée par l'activité régulière de la Société après prise en compte des frais financiers et des impôts.

### Coût de la dette

Le coût de la dette correspond au coût moyen de la dette de SELECTIRENTE. Il intègre l'ensemble des instruments de financement émis à court et à long terme.

### EBITDA

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement). L'équivalent comptable français est l'excédent brut d'exploitation.

### EPRA (European Public Real Estate Association)

L'EPRA est le porte-parole du secteur immobilier européen coté. Avec plus de 290 membres, l'EPRA s'emploie à promouvoir, développer et représenter l'immobilier européen, grâce à l'amélioration des informations communiquées aux investisseurs et parties prenantes, à son engagement actif dans le débat public et politique, à l'amélioration de l'environnement transactionnel en général, à la promotion des bonnes pratiques (financières et extra-financières), ainsi qu'à la cohésion et au renforcement du secteur. Les recommandations en termes de bonnes pratiques financières et extra-financières visent à accroître la transparence, la comparabilité et la pertinence du reporting dans l'ensemble du secteur.

### EPRA NDV (Net Disposal Value)

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. Les actifs incorporels sont exclus de cette méthodologie.



### EPRA NRV (Net Reinvestment Value)

L'EPRA NRV vise à mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer l'entité en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs.

### EPRA NTA (Net Tangible Value)

EPRA NTA reflète uniquement les actifs corporels de la Société et suppose que les sociétés achètent et vendent une partie de leurs actifs, cristallisant ainsi certains passifs d'impôts différés et droits de mutation inévitables.

### Gouvernement d'entreprise

Il s'agit du système formé par l'ensemble des lois, pratiques et processus par lequel les membres de la Direction, du Conseil d'administration et du Conseil de Surveillance dirigent et contrôlent une société dans l'intérêt de ses actionnaires et des autres parties prenantes. Le gouvernement d'entreprise fournit également le cadre au sein duquel sont fixés les objectifs de l'entreprise, sont définis les moyens de les atteindre et sont établis les critères d'évaluation de leur réalisation.

### ICR (Interest Coverage Ratio)

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net ICC (indice du coût de construction) Cet indice est l'un des deux indices de référence utilisés pour l'indexation du loyer des commerces. Il est publié chaque trimestre par l'Insee et calculé à partir d'éléments issus de l'enquête trimestrielle sur le prix de revient des logements neufs (PRLN). Cette enquête recueille, pour un échantillon de permis de construire, des informations sur les tendances du marché, des caractéristiques de la construction, ainsi que des éléments permettant d'estimer la charge foncière (prix du terrain, éventuelles démolitions, taxes, etc.). Il est également, à ce jour, l'indice de référence utilisé pour l'indexation du loyer de bureaux.

### ILC (indice des loyers commerciaux)

L'ILC est publié tous les trimestres par l'Insee et composé de l'ICC (à hauteur de 25 %), de l'ICAV (indice du chiffre d'affaires du commerce en valeur, à hauteur de 25 %) et de l'IPC (indice des prix à la consommation, à hauteur de 50 %). L'ICAV, publié chaque mois par l'Insee, est calculé sur la base d'un échantillon de déclarations de chiffre d'affaires de 31 000 entreprises. L'IPC, publié mensuellement au Journal officiel, est un indicateur communément utilisé pour mesurer l'inflation. L'utilisation de l'ILC pour l'indexation du loyer des commerces est possible depuis l'entrée en vigueur des dispositions de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, permise par le décret d'application du 4 novembre 2008.

### Impayé

Un impayé (loyers, provisions pour charges, taxes foncières, TVA incluse) correspond à tout règlement non reçu à sa date d'exigibilité, intégré dans le reporting dès le premier jour de sa constatation.

### Portefeuille à périmètre constant

La Société analyse l'évolution de certains indicateurs en isolant l'impact des acquisitions, extensions ou cessions durant la période afin d'obtenir une base de comparaison stable.

### LTV (Loan To Value) ou ratio d'endettement

Cet indicateur est une mesure du ratio d'endettement des foncières. Il est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur d'expertise du patrimoine en part totale, incluant ou hors droits de mutation, plus la valeur du patrimoine indirect (SCPI, OPCI, SIIC). Loan-to-value 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. En plus, l'EPRA LTV est calculée sur une base consolidée ; incluant ainsi la part du groupe dans la dette nette et actif net des JV et/ou des participations matérielle.

### Loyers facturés

Loyers facturés par SELECTIRENTE à ses locataires, hors droits d'entrée et indemnités de déspecialisation

### Loyer net

Revenus locatifs diminués des charges de taxes foncières, des charges sur immeuble et des charges locatives non récupérées.

### Périmètre constant

Le périmètre constant intègre la totalité du patrimoine de SELECTIRENTE à une date donnée, c'est-à-dire tous les actifs détenus en portefeuille sur la période analysée. Le périmètre constant traite l'impact des effets de périmètres (acquisitions et cessions) sur la période analysée, afin d'assurer une base de comparaison stable dans le temps.

### Promesse de vente

Document contractuel signé entre un vendeur et un acheteur, par lequel les deux parties s'engagent à procéder à la vente d'un actif à un prix donné et avant une date déterminée dans ce même contrat.

### Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter de manière appropriée les frais généraux et charges d'exploitation du secteur. Il se calcule en exprimant la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des coûts administratifs en pourcentage des revenus locatifs bruts.

### Ratio de couverture des frais financiers (ICR)

Ce ratio est calculé selon la formule suivante EBITDA (hors ajustement de juste valeur)/Coût net de l'endettement financier. Ce ratio mesure la capacité de l'entreprise à couvrir le coût de sa dette par ses cash flows d'exploitation.

### Revenus locatifs

Loyers facturés par Mercialis à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et les indemnités de déspecialisation.

### RNR (résultat net récurrent)

Le RNR est le résultat des opérations sur lequel communique SELECTIRENTE. et indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cessions nées, des dépréciations d'actifs éventuelles et d'autres effets non récurrents.

### SIIC (société d'investissement immobilier cotée)

Régime fiscal prévu à l'article 208 C du Code général des impôts qui permet sur option aux sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé dont le capital social est supérieur à 15 millions d'euros, et qui ont pour objet principal l'acquisition et/ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles à condition que 95 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC, à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; et
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC (ou équivalent) et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime à condition qu'ils soient distribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

SELECTIRENTE a opté pour le régime SIIC en 2006. Aucun actionnaire ne peut contrôler seul ou de concert plus de 60 % du capital d'une société ayant opté pour le statut SIIC. En cas de non-respect de ce seuil, la société perdrait le statut SIIC.

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

### Taux d'occupation financier moyen

Le taux d'occupation financier moyen est la moyenne arithmétique des taux d'occupation financier sur les 4 derniers trimestres. Taux de capitalisation Rapport entre les loyers nets totaux attendus - pour les locaux occupés et vacants - et leur valeur hors droits de mutation. Ces derniers sont acquittés en cas de transfert de propriété, lors de la cession de l'actif ou de la société propriétaire (frais de notaire, droits d'enregistrement, etc.).

### Taux de rendement EPRA

Le taux de rendement EPRA (Net Initial Yield) se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif.

### Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement correspond, à l'échéance d'une période considérée, à la proportion des loyers, charges et travaux facturés par SELECTIRENTE à ses preneurs qui a été effectivement encaissée.

### Taux de rendement

Ce taux repose sur la valeur du patrimoine hors droits de mutation et est utilisé par des experts indépendants afin de déterminer la valeur du portefeuille de SELECTIRENTE. Il est défini en fonction d'une analyse des transactions comparables récentes et de critères spécifiques à l'actif considéré (emplacement, surface de vente, potentiel de réversion locative, etc.).

### 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 (dont surfaces vacantes), hors biens immobiliers en cours de développement ou dont la vacance est stratégique.

### Valeur réévaluée du patrimoine

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

- le patrimoine immobilier direct retenu pour sa valeur d'expertise au 30 juin 2025.

Les investissements immobiliers indirects, constitués :

- des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/06/2025,
- des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur
- liquidative connue au 30/06/2025,
- des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu, et
- des actions de la société Vastned Retail N.V. retenues pour leurs cours de bourse au 30 juin 2025.



# 2

## ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS ET NOTES ANNEXES

### ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS

18

2.1	États financiers individuels	18
	État du résultat global	18
	Autres éléments du résultat global	18
	État de la situation financière	19
	État des flux de trésorerie	20
	État de variation des capitaux propres	20
2.2	Notes aux états financiers	21
	Note 1. Entité présentant les états financiers	21
	Note 2. Principes comptables	21
	Note 3. Base de préparation	21
	Note 4. Immeubles de placement	22
	Note 5. Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients	25
	Note 6. Actifs non courants détenus en vue de la vente	27
	Note 7. Capital social	27
	Note 8. Emprunts	27
	Note 9. Gestion des risques	28
	Note 10. Revenus locatifs	30
	Note 11. Charges sur immeubles	31
	Note 12. Frais de gestion et de fonctionnement	31
	Note 13. Résultat financier	31
	Note 14. Imposition différée et impôt sur le résultat	32
	Note 15. Résultat par action	32
	Note 16. Enjeux climatiques	32
	Note 17. Événements post clôture	32

## ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS

## 2.1 ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'Euros	Note	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Produits de loyers bruts	10	14 993	29 711	15 001
Revenus annexes		177	329	187
Charges locatives refacturées	11	2 734	5 560	2 615
Charges locatives et taxes sur immeubles	11	- 3 986	- 8 202	- 4 075
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>13 918</b>	<b>27 399</b>	<b>13 728</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	12	- 1 735	- 3 267	- 1 644
Variation de valeur des immeubles de placement	4	6 543	7 534	- 146
Résultat de cession des immeubles de placement	4	- 98	1 089	1 158
Pertes de valeur sur créances clients		- 402	- 825	- 378
Autres produits et charges		- 49	- 79	- 40
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>18 177</b>	<b>31 852</b>	<b>12 678</b>
Dividendes reçus	13	358	2 860	1 233
Produits financiers	13	61	765	258
Charges financières	13	- 2 914	- 6 347	- 2 670
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	5	3 384	65	1 873
Résultat de cession des actifs financiers				
<b>Résultat financier net</b>		<b>889</b>	<b>- 2 657</b>	<b>693</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>19 066</b>	<b>29 194</b>	<b>13 371</b>
Impôt sur les sociétés	14	- 478	- 597	- 162
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>18 588</b>	<b>28 598</b>	<b>13 209</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>18 588</b>	<b>28 598</b>	<b>13 209</b>
Résultat de base par action	15	4,45	6,85	3,17
Résultat dilué par action	15	4,47	6,87	3,17

## AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Couvertures de flux de trésorerie - partie efficace de la variation de juste valeur		2 779	8 393	10 743
Couverture de flux de trésorerie		- 895	- 4 745	- 2 887
Impôt lié		- 24	- 46	- 112
Eléments susceptibles d'être reclassés en résultat	13	1 861	3 602	7 744
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE, NETS D'IMPÔT</b>		<b>1 861</b>	<b>3 602</b>	<b>7 744</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>20 449</b>	<b>32 200</b>	<b>20 953</b>
Résultat de base par action (en euros)	15	4,90	7,72	5,02
Résultat dilué par action (en euros)	15	4,91	7,73	5,03



## ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actif (En milliers d'euros)	Note	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Immeubles de placement	4	549 695	548 316	545 966
Immobilisations incorporelles		1	1	1
Titres de portefeuille	5	26 678	22 988	24 557
Autres actifs financiers non courants	9	1 223	1 264	899
Actifs d'impôts différés			271	217
<b>Actifs non courants</b>		<b>577 597</b>	<b>572 839</b>	<b>571 640</b>
Créances clients et comptes rattachés		10 460	9 122	8 253
Créances fiscales et autres créances		1 727	1 508	3 170
Trésorerie et équivalents de trésorerie		6 087	6 851	2 689
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	8	2 192	3 847	8 738
Actifs non courants détenus en vue de la vente	6	1 398	4 118	4 166
<b>Actifs courants</b>		<b>21 865</b>	<b>25 446</b>	<b>27 016</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>599 462</b>	<b>598 285</b>	<b>598 656</b>

Passif (En milliers d'euros)	Note	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Capital social	7	66 767	66 767	66 767
Primes	7	202 702	202 712	202 718
Réserves		81 462	71 773	71 774
Autres éléments du résultat global		1 861	3 602	7 744
Résultat net		18 588	28 598	13 209
<b>Capitaux propres</b>		<b>371 380</b>	<b>373 452</b>	<b>362 212</b>
Emprunts	8	195 391	196 688	149 591
Passif d'impôt différé		128	-	-
Dépôts de garantie		7 241	7 394	7 363
Provisions		758	720	720
<b>Passifs non courants</b>		<b>203 518</b>	<b>204 802</b>	<b>157 674</b>
Emprunts	8	10 879	7 743	67 509
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	8	320		
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		12 433	11 401	10 490
Dettes fiscales et sociales courantes		933	886	771
<b>Passifs courants</b>		<b>24 564</b>	<b>20 030</b>	<b>78 770</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>228 082</b>	<b>224 832</b>	<b>236 444</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>599 462</b>	<b>598 285</b>	<b>598 656</b>

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE**

En milliers d'Euros	Note	30/06/2025	30/06/2024
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPERATIONNELLES</b>			
Résultat net		18 588	13 209
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Variations des justes valeurs des immeubles de placement	4	- 6 543	146
- Provision et dépréciation		- 41	- 144
- Résultat de cession des immeubles de placement		98	- 1 158
- Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier	13	- 889	- 693
- Charges d'impôt courant et différé		478	162
<b>Capacité d'autofinancement avant impôts et fonds de roulement</b>		<b>11 691</b>	<b>11 522</b>
Impôts versés	14	- 471	- 258
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		452	- 182
<b>Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles (A)</b>		<b>11 672</b>	<b>11 082</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immeubles de placement	4	- 4 022	- 5 404
Autres variations d'immobilisations		- 112	
Acquisitions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers	5		
Cessions des immeubles de placement		11 955	8 072
Cession de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers			
<b>Trésorerie nette liée aux activités d'investissement (B)</b>		<b>7 821</b>	<b>2 667</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes reçus	13	329	1 248
Dividendes versés	7	- 18 773	- 18 323
Vente (rachat) d'actions propres		-118	-202
Nouveaux emprunts	8	7 000	7 000
Remboursements d'emprunts	8	- 6 561	- 8 300
Intérêts reçus	13	82	221
Intérêts payés	13	- 2 046	- 1869
Variation des dépôts de garantie et fonds de roulement		- 169	49
<b>Trésorerie nette liée aux activités de financement (C)</b>		<b>- 20 256</b>	<b>- 20 176</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (A + B + C)</b>		<b>- 764</b>	<b>- 6 427</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1 <sup>er</sup> janvier		6 851	9 116
<b>TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN</b>		<b>6 087</b>	<b>2 689</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 2024</b>	<b>66 767</b>	<b>202 713</b>	<b>- 831</b>	<b>104 804</b>	<b>373 452</b>
Résultat net de la période				18 588	18 588
Autres éléments du résultat global de la période				- 1 741	- 1 741
<b>Résultat global de la période</b>				<b>16 847</b>	<b>16 847</b>
Actions propres acquises			- 185		- 185
Actions propres vendues		- 10	67		57
Autres variations				- 17	- 17
Dividendes				- 18 773	- 18 773
<b>Total des contributions et distributions</b>		<b>- 10</b>	<b>- 118</b>	<b>- 18 790</b>	<b>- 18 919</b>
<b>TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>- 10</b>	<b>- 118</b>	<b>- 18 790</b>	<b>- 18 919</b>
<b>SOLDE AU 30 JUIN 2025</b>	<b>66 767</b>	<b>202 702</b>	<b>- 950</b>	<b>102 860</b>	<b>371 380</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 2025 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 2024 ;
- 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 2024.

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 2024. Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers résumés au 30 juin 2025 sont identiques à ceux appliqués pour les états financiers individuels IFRS annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025 :

- Amendements à IAS 21 - Effets des variations des cours des monnaies étrangères.

Ces amendements sont sans impact pour la Société.

Normes, interprétations et amendements publiés par l'IASB, adoptés ou non encore adoptés par l'UE, applicables à compter des exercices ouverts après le 1<sup>er</sup> janvier 2025 :

- IFRS 18 - Présentation et informations à fournir dans les états financiers ;
- Amendements à IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7 - Cycle d'améliorations annuelles ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 - Nature-dependent Electricity ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 - Classement et évaluation des instruments financiers.

Ces normes et amendements sont en cours d'analyse.

### 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 21 juillet 2025.

#### 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 2025 : entre 2,9 % et 9,0 %, moyenne pondérée de 5,1 % ; 2024 : entre 2,9 % et 9,50 %, moyenne pondérée de 5,2 %).	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 2025 : à Paris proche de 810 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; en Île-de-France proche de 500 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; en région de 400 EUR par m <sup>2</sup> pondéré et en Belgique à 230 EUR par m <sup>2</sup> pondéré; 2024 : 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 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 près de 14 M€ (près de 11 % au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2023), générant une plus-value distribuable de 5 M€.

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

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

Concernant les investissements, SELECTIRENTE a continué à mener une politique d'investissement à la fois rigoureuse, sélective et opportuniste.

La Société a ainsi réalisé au cours de ce premier semestre 2025 les acquisitions suivantes :

- une boutique de 137 m<sup>2</sup> située Rue du Commerce, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, pour un prix de revient total de 1,6 M€ ; et
- un commerce de 106 m<sup>2</sup> situé Rue du Gros Horloge, dans l'hypercentre de Rouen (76), pour un prix de revient total de 0,7 M€.

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



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 2025, 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	30/06/25	31/12/24	30/06/24
<b>Coût (valeurs brutes) au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>552 494</b>	<b>560 662</b>	<b>560 662</b>
Dépenses d'investissement	3 934	3 822	3 403
Cessions	- 9 764	- 11 991	- 5 951
Transfert en Actifs non courants destinés à être cédés			
<b>Coût (valeurs brutes) en date de clôture</b>	<b>546 663</b>	<b>552 494</b>	<b>558 114</b>
Ecart de justes valeurs cumulé au 1 <sup>er</sup> janvier	- 61	- 7066	- 7 066
Variation de juste valeur sur les cessions	- 2 181	-654	- 944
Ajustements à la hausse des justes valeurs des immeubles de placement	9 650	10 935	2 524
Ajustements à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement	- 2 979	- 3 276	- 2 498
Ecart de justes valeurs cumulé en date de clôture	4 430	- 61	- 7 983
<b>Juste valeur des immeubles de placement en date de clôture avant reclassement des actifs destinés à être cédés</b>	<b>551 093</b>	<b>552 433</b>	<b>550 131</b>
Transfert en Actifs non courants destinés à être cédés	- 1 398	- 4 118	- 4 166
<b>Juste valeur des immeubles de placement en date de clôture après reclassement des actifs destinés à être cédés</b>	<b>549 695</b>	<b>548 316</b>	<b>545 965</b>

En milliers d'euros	30/06/25	31/12/24	30/06/24
<b>Juste valeur des immeubles de placement expertisés en fin de période<sup>(1)</sup></b>	<b>549 695</b>	<b>548 316</b>	<b>545 966</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>549 695</b>	<b>548 316</b>	<b>545 966</b>
Actifs non courants destinés à être cédés en fin de période (en juste valeur) <sup>(1)</sup>	1 398	4 118	4 166

(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	547,7	- 0,6
VLM -10%   Taux 0 bp	496,0	- 10,0
VLM -10%   Taux +50 bps	453,3	- 17,7
VLM -0%   Taux -50 bps	608,6	+ 10,4
<b>VLM -0%   Taux 0 bps - Valeur vénale Hors Droits expertisée</b>	<b>551,1</b>	
VLM -0%   Taux +50 bps	503,7	- 8,6
VLM +10%   Taux -50 bps	669,4	+ 21,5
VLM +10%   Taux 0 bp	606,2	+ 10,0
VLM +10%   Taux +50 bps	554,0	+ 0,5

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 -47 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 +57 M€ de la valeur du patrimoine.

### Évolution du patrimoine depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2025:

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet et jusqu'à la publication de ce rapport financier semestriel, SELECTIRENTE a signé 10,9 M€ d'acquisitions pour des actifs situés à Paris et en région parisienne et est engagée dans l'acquisition de deux commerces et d'un portefeuille de commerces de bonne qualité situés à Paris, en région parisienne et dans une grande métropole régionale pour un montant total de 8,3 M€ frais inclus.



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

Entre le 1<sup>er</sup> juillet et à la date de publication du présent document, SELECTIRENTE a signé un seul acte authentique de vente d'actif situé à Corbeil Essonnes (91) pour un prix net vendeur global de 98 K€. La Société est également engagée dans la cession d'un actif supplémentaire situés en région pour un prix net vendeur global de 1,3 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).

#### 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.

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.

**Actifs financiers**

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/24	30/06/2024
Parts de SCPI	6 683	6 684	6 692
Parts de SPICAV (Tikehau)	1 325	1 293	1 682
Parts de SIIC (Vastned)	17 547	13 943	15 116
Parts de SARL (Rose)	1 122	1 068	1 068
<b>Justes valeurs des Titres de portefeuille</b>	<b>26 678</b>	<b>22 988</b>	<b>24 557</b>
Usufruits de parts de SCPI	96	152	239
Instruments de couverture (Swap de taux et/ou collars)	2 192	3 847	8 738
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS, Y COMPRIS DÉRIVÉS À LA JUSTE VALEUR</b>	<b>2 288</b>	<b>3 998</b>	<b>8 977</b>
<b>TOTAL JUSTES VALEURS DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>28 967</b>	<b>26 986</b>	<b>33 534</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 2025 (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	7 878		7 878	1 325	6 553		7 878
Instruments de capitaux propres	18 896		18 896	17 547	1 253	96	18 896
Instruments de couverture	2 192		2 192	2 192			2 192
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>28 967</b>		<b>28 967</b>	<b>21 064</b>	<b>7 806</b>	<b>96</b>	<b>28 967</b>
<b>Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur</b>		<b>1 127</b>	<b>1 127</b>				

31 décembre 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	7 846		7 846	1 293	6 553		7 846
Instruments de capitaux propres	15 294		15 294	13 943	1 199	152	15 294
Instruments de couverture	3 847		3 847	3 847			3 847
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>26 986</b>		<b>26 986</b>	<b>19 082</b>	<b>7 752</b>	<b>152</b>	<b>26 986</b>
<b>Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur</b>		<b>1 113</b>	<b>1 113</b>				

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>				

**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 recouvrés principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue.

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

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

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

**Note 7. Capital social**

Actions ordinaires	30/06/25	30/06/24
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 2025, aucune action ordinaire n'a été émise (2024 : 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 2025, la Société détenait 10 663 actions de la Société (30 juin 2024 : 8 853 actions).

**Dividendes**

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

En milliers d'euros	30/06/25	30/06/24
4,1 euros par action ordinaire éligible hors dividende précipitaire (2024 : 4,0 euros)	17 066	16 657
Dividendes précipitaires (art. 14,1 des statuts - 10% du montant de la distribution autorisée, plafonnée au bénéfice distribuable)	1 707	1 666

**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 rélaxée 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 du Rapport Financier Semestriel 2024, "Événements post clôture".

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



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

En milliers d'euros	En cours bancaire 30/06/2024	En cours bancaire 30/06/2025	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	53 489	50 469	3 678	24 229	22 026	30	
<b>Dettes à taux variable</b>							
Emprunts à taux variable	163 609	155 801	7 000	150 000		1 122	- 230
<b>DETTE BRUTE</b>	<b>217 099</b>	<b>206 270</b>	<b>10 678</b>	<b>174 229</b>	<b>22 026</b>	<b>1 152</b>	<b>- 230</b>
Disponibilités	2 689	6 087	6 087				
<b>TOTAL TRÉSORERIE</b>	<b>- 214 410</b>	<b>- 200 183</b>	<b>- 4 590</b>	<b>- 174 229</b>	<b>- 22 026</b>	<b>- 1 152</b>	<b>230</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 celle du crédit corporate est de 5 ans et du RCF de 3 ans.

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, une ligne de 50 M€ de crédit corporate hypothécaire et une nouvelle ligne de RCF à hauteur de 30 M€.

#### 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 2025, la Société détenait 2 instruments de couverture de taux (SWAP) et 2 tunnels de taux (collars). En effet, SELECTIRENTE a souscrit un contrat de SWAP pour couvrir la totalité de son crédit corporate de 100 M€, ainsi qu'un second SWAPs de 25 M€ pour couvrir une partie de son crédit corporate hypothécaire contracté en juillet 2024 et 2 collars l'un de 25 M€ afin de couvrir le reste du crédit corporate hypothécaire contracté en juillet 2024 et l'autre de 30 M€ afin de couvrir son RCF contracté en juillet 2024. Ainsi au 30 juin 2025, les dettes à taux fixe et 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.

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. 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).

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

Au 30 juin 2025, l'endettement de la Société est constitué de 24 % d'emprunts à taux fixe et 76 % d'emprunts à taux variable. La part de la dette à taux fixe et à taux variable couverte ressort à 100 % suite à la couverture de la partie à taux variable.

La Société ne comptabilise aucun passif financier à taux fixe à la juste valeur par l'état du résultat global.

Une hausse moyenne de 100 points de base du coût moyen de la dette actuelle (2,39 %) aurait un impact négatif sur le résultat net au 30 juin 2025 de près de 1,0 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 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 2025.

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.

**Coût moyen de la dette**

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

Le coût moyen de la dette pour la période est de 2,39 %

**30 juin 2025**

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	206 270	206 933	10 678	3 633	170 596	22 026
Dettes fournisseurs	12 433	12 433	12 433			
<b>Passifs financiers dérivés</b>						
Instruments de couverture	2 192				2 192	

**31 décembre 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	204 431	206 486	8 647	3 675	170 747	23 416
Dettes fournisseurs	11 401	11 401	11 401			
<b>Passifs financiers dérivés</b>						
Instruments de couverture	3 847				3 847	

**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>						
Instruments de couverture	8 738				8 738	

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 créiteurs.

### Risque de crédit

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

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

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

### Les principaux locataires des actifs sont :

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Illumination Mac Guff SAS	Producteur de film et de court metrage	1	7,8%
Société Générale	Services bancaires	6	5,4%
Maaf Assurances	Assurance	29	5,0%
BNP PARIBAS	Services bancaires	6	1,8%
Groupe Casino	Alimentaire	5	1,5%
Hema France	Articles divers	1	1,4%
IWG (anciennement The Regus Group)	Location bureaux	1	1,3%
ODS France	Commerce de gros	1	1,3%
LVMH	Luxe	3	1,2%
BPCE	Services bancaires	7	1,1%
Maisons du Monde	Ameublement	2	1,1%
Exki France	Restauration	1	1,1%
<b>TOTAL</b>		<b>63</b>	<b>30,1 %</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 2025 :

- 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 2025 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 décisionnaire 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

	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>Produits financiers</b>			
- Dividendes	358	2 860	1 233
- Revenus de VMP			
- Part inefficace de couverture de taux			151
- Autres revenus et produits financiers	61	765	258
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>419</b>	<b>3 625</b>	<b>1 642</b>
<b>Charges financières</b>			
- Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	3 897	10 910	5 299
- Commission de non-utilisation	88	181	107
- Intérêts sur instruments de couverture de taux	-1 072	- 5 003	- 2 736
- Part inefficace couverture de taux	-	259	-
- Autres charges financières	-	-	-
- Variation de juste valeur des actifs financiers à la baisse	- 3 384	- 65	- 1 721
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-470</b>	<b>6 282</b>	<b>949</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	30/06/2025	30/06/2024
Impôt courant	- 62	253
Impôt différé	541	- 93
<b>Total des charges d'impôt</b>	<b>478</b>	<b>162</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)**

	30/06/2025	30/06/2024
Actions ordinaires au 1 <sup>er</sup> janvier	4 172 938	4 172 938
Actions propres	- 10 663	- 8 850
Options sur actions exercées		
Actions émises en 2024		
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en fin de période</b>	<b>4 162 275</b>	<b>4 164 088</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 99,2 % du portefeuille de la Société au 30 juin 2025, 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.

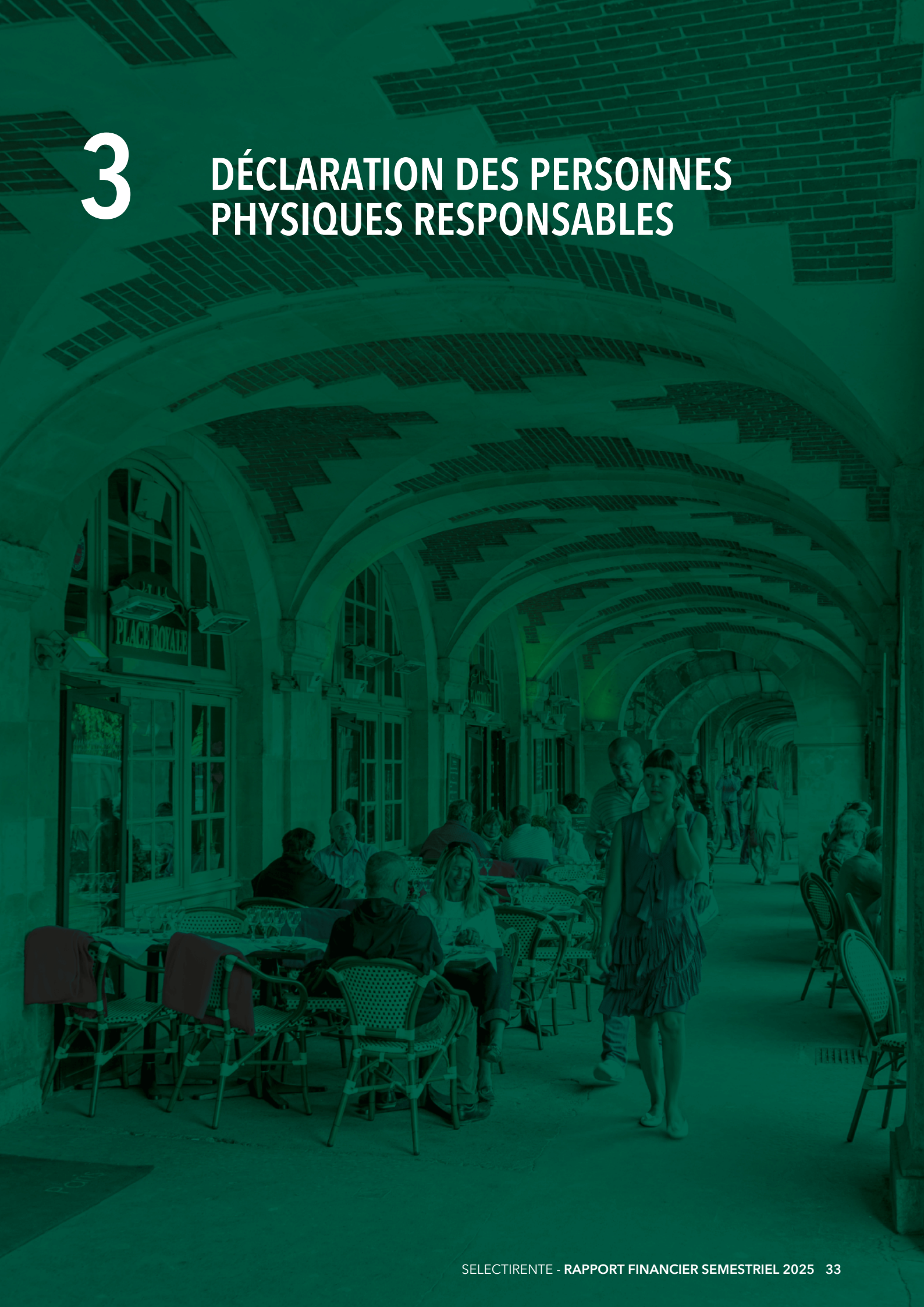
**Note 17. Événements post clôture**

- La Société a poursuivi les acquisitions d'actifs depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2025 avec des actes authentiques d'acquisition d'actifs signés d'un montant de 10,9 M€ à la date de la publication de ce rapport et des engagements d'acquisitions de commerces de centre-ville d'un montant total de 8,3 M€.
- La Société a poursuivi ses arbitrages depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2025 avec un acte authentique de vente d'actif signé d'un montant de 98 K€. à la date de publication du présent Rapport Financier Semestriel, elle est également engagée dans la cession d'actif supplémentaire en région pour un montant de 1,3 M€.
- Depuis le 1<sup>er</sup> juillet, SELECTIRENTE a remboursé la totalité du tirage réalisé du RCF contracté en juillet 2024 puis a tiré 12 M€ à compter du 9 septembre 2025 afin de financer son programme d'investissement engagé au premier semestre 2025. Ainsi, le montant du RCF non tiré à la date de publication du présent rapport ressort à 18 M€, dotant la Société d'une capacité d'investissement équivalente, avant financement.



# 3

## DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES





« J'atteste que les informations contenues dans le présent 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 IFRS semestriels arrêtés au 30 juin 2025 sont établis conformément au corps des normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière, du résultat de la Société ainsi que du patrimoine 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

36

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

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025

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 états financiers semestriels individuels IFRS de la société, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces états financiers semestriels individuels IFRS ont été établis sous la responsabilité du Gérant. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces états financiers individuels IFRS.

### 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 états financiers semestriels avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

### II - Vérification spécifique

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

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

Paris La Défense, le 22 septembre 2025  
KPMG Audit FS I

Régis Chemouny  
Associé

Paris, le 22 septembre 2025  
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 - 91800 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

by **TO** TIKEHAU  
CAPITAL