

Résultats annuels 2023

Performances opérationnelles et financières robustes

Résilience de la valeur du patrimoine

Jérôme Descamps, Président de Selectirente Gestion, gérante de Selectirente, a déclaré :

« La solidité des résultats annuels de SELECTIRENTE confirme à nouveau la pertinence de la stratégie d'investissement dynamique et rigoureuse de la Société. Dans un contexte économique et géopolitique toujours empreint d'incertitudes, SELECTIRENTE s'est employée à consolider sa structure financière, tout en poursuivant sa politique d'arbitrages disciplinée et en enregistrant un nombre d'actions de gestion locative en augmentation de près de 50%. En 2024, la Société entend poursuivre sa sélection rigoureuse d'opportunités de développement pour créer de la valeur et développer son modèle sur le long terme ».

Résultats récurrents en progression :

- Résultat récurrent EPRA à 22,3 M€, soit 5,35 € / action, en progression de +14 %
- Cashflow net courant à 18,5 M€, soit 4,45 € / action, en progression de +3 %
- Résultat net IFRS stable à 13,2 M€, soit 3,17 € / action

Investissements et arbitrages :

- Acquisitions : 2,2 M€
- Cessions : 21,3 M€ (près de 4 % au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2022 et 15 % au-dessus de celle à fin 2021), générant une plus-value distribuable de près de 11 M€

Performances opérationnelles :

- Loyers en progression de +8 % à 30,3 M€. Hausse de +2,2 % à périmètre constant
- Augmentation significative du nombre d'actions de gestion locative (relocations et renouvellements)
- Taux d'occupation financier moyen 2023 à 95,6 %
- Taux de recouvrement des loyers 2023 de 95 % à fin 2023 (et de 96,5 % au 9 février 2024)

Patrimoine et valorisation :

- Valorisation du patrimoine : 577 M€ fin 2023 (contre 604 M€ fin 2022), compte tenu :
 - des arbitrages réalisés en 2023 (21 M€) ;
 - d'une baisse très limitée de 1 %, à périmètre constant, des valeurs d'expertise en 2023.
- Plus de 60% des actifs désormais situés dans Paris intra-muros et 11% en 1^{ère} couronne de la région parisienne
- ANR NDV en normes EPRA : 90,31 €/action (contre 93,11 €/action au 31 décembre 2022, -3,0 % et 90,59 €/action au 30 juin 2023, -0,3 %)



Structure financière

- Ratio d'endettement LTV EPRA : 36,9% (vs 38,9 % à fin décembre 2022)
- Trésorerie : 9 M€ à fin 2023
- Financements bancaires non tirés : 75 M€
- Coût moyen de la dette 2023 : 1,93 %
- Part des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes : 100 %

Événements post clôture et dividendes :

- **SELECTIRENTE** est engagée dans l'acquisition d'un actif très bien situé rue de Rivoli à Paris pour un prix de revient de près de 2,9 M€
- Poursuite des arbitrages depuis le 1^{er} janvier 2024 avec des engagements de 2,8 M€ à date
- Compte tenu de ces solides résultats, proposition de dividende de 4 € /action, soit une augmentation de plus de 5 % par rapport à celui versé en 2023, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 31 mai 2024

Le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE, réuni le 14 février 2024 sous la Présidence de Monsieur Pierre Vaquier, a examiné les comptes sociaux et les états financiers IFRS arrêtés au 31 décembre 2023. Les procédures d'audit sont en cours.



Résumé de l'activité 2023

Si l'année 2023 a été marquée par un contexte macro-économique et politique relativement chahuté, les commerces ont néanmoins fait preuve de résilience par rapport à d'autres classes d'actifs immobiliers en termes de montants investis. En dépit d'une inflation persistante, la consommation des ménages français a bien résisté (+0,7 % par rapport à 2022). En termes de fréquentation, les commerces de centre-ville, soutenus par la clientèle touristique et le retour d'une partie des salariés sur leur lieu de travail, ont par ailleurs retrouvé leurs flux de densité piétonne, avec une croissance moyenne de 11 % sur 12 mois (+6,8 % en 2022).

Dans ce contexte, SELECTIRENTE a une fois encore démontré la pertinence de son business model et a poursuivi, avec sélectivité, sa stratégie d'investissement dans les actifs de commerces de proximité situés en centre-ville.

En 2023, l'activité des commerces de proximité est restée globalement bien orientée, comme en témoignent la très bonne dynamique dans l'alimentation en termes de chiffre d'affaires et le repli du taux de vacance au niveau national, en particulier à Paris (à 5,2 % au 31 décembre 2023, soit 1,6 point de moins qu'un an auparavant). Soutenus par les pouvoirs publics à travers plusieurs programmes comme « Action Cœur de Ville 2 », doté de 5 Mds€ sur la période 2023-2026, ou encore « Petites Villes de demain », ils ont également démontré leur capacité à s'adapter aux évolutions des besoins et des attentes des consommateurs.

Le marché français de l'investissement en commerce continue de performer à 3 Mds€, représentant 25 % des volumes investis en France sur l'année 2023, tous types d'actifs immobiliers confondus, contre 21 % en 2022.

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

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

- **des emplacements de qualité** : plus de 60 % des actifs situés dans Paris intra-muros, 11 % en région parisienne ouest et 18 % dans 5 des plus grandes métropoles régionales françaises ;
- **des loyers raisonnables** au regard des valeurs locatives de marché ;
- **une forte granularité du patrimoine** (413 actifs) et **une forte mutualisation du risque locatif** (547 baux) ;
- **un endettement limité** (LTV EPRA de 36,9 % à fin décembre 2023), une trésorerie disponible de plus de 9 M€ après le remboursement partiel de la ligne de financement RCF à hauteur de 30 M€ depuis juin 2023, et une ligne de financement bancaire non tirée à date de 75 M€ ;
- **une gestion disciplinée et réactive**, déployée par **une équipe reconnue et expérimentée**.

La Société affiche à nouveau sa résilience en enregistrant, d'une part, un taux d'occupation financier moyen toujours élevé à 95,6 % sur les douze derniers mois et, d'autre part, **une baisse limitée en 2023 des valeurs d'expertise hors droit de son patrimoine à -1,0 % à périmètre constant**.



Activité opérationnelle 2023

Investissements en 2023 – Sélectivité

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

La Société a ainsi réalisé en 2023 une seule acquisition portant sur un portefeuille de 3 commerces très bien situés à Paris, Rue de Grenelle, Avenue de la Motte-Picquet (7^e) et Rue Brochant (17^e), pour un prix de revient global de 2,2 M€. Le rendement de l'investissement réalisé ressort à 6,1% acte en main.

Arbitrages stratégiques de recentrage

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

Au 31 décembre 2023, la Société était par ailleurs engagée dans la cession d'un actif situé à Auch (32) pour un prix net vendeur de 0,7 M€.

Activité locative : des loyers à nouveau en progression et un taux d'occupation financier moyen élevé

Les revenus locatifs bruts de SELECTIRENTE ressortent à 30,6 M€ en 2023, en hausse de +8 % par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls progressent de près de +2,2 %, effet compensé, à la hausse, de l'indexation des loyers (+3,4 %), des relocations et des renouvellements de baux (+3 %) et, à la baisse, de la vacance (-2,4 %), des procédures collectives (liquidations judiciaires) et des cessions de fonds de commerce (-1,8 %).

| (en k€) | 2023 | 2022 | Variation % |
|-------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Produits de loyers bruts | 30 316 | 28 085 | 8% |
| Revenus annexes | 314 | 260 | 21% |
| Revenus locatifs bruts | 30 630 | 28 345 | 8% |

Au cours de l'année 2023, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné 44 locaux commerciaux (contre 30 en 2022), se traduisant par **une augmentation de +9,2 %** (190 K€), portant à 2,3 M€ le montant des loyers annuels des commerces concernés.

En outre, la Société a perçu 34 K€ d'indemnités de déspecialisation à l'occasion de 4 cessions de droit au bail avec changement d'activité des locataires.

Dans le cadre du plafonnement de l'indexation à 3,5 % voté en 2023 par le Parlement en faveur des PME et TPE, et reconduit jusqu'au 31 mars 2024, seules 35 demandes de plafonnement ont été reçues et acceptées par la Société au 31 janvier 2024, représentant un manque à gagner très limité d'environ 30 K€ sur les loyers annuels concernés.

Le taux d'occupation financier reste élevé à 95,6 % en moyenne sur l'année 2023 (contre 96 % en 2022) et 94,8 % au titre du 4^e trimestre 2023. Cette légère baisse s'explique essentiellement par les défaillances de certains locataires indépendants fragiles. A ce titre, sur les 20 actifs laissés vacants suite à des liquidations judiciaires en 2023, la Société en a déjà reloué 4 à date, avec une augmentation du loyer annuel de +37 % par rapport au loyer précédent.



Performances financières de l'année 2023

Résultat net récurrent et cash-flow net courant en hausse, respectivement de +14 % et de +3 %

| (en k€) | 2023 | 2022 | Variation % |
|---|----------------|----------------|-------------|
| Produits de loyers bruts | 30 316 | 28 085 | 8% |
| Revenus annexes | 314 | 260 | 21% |
| Charges locatives refacturées | 5 740 | 4 356 | 32% |
| Charges locatives et taxes sur immeubles | (7 056) | (5 206) | 36% |
| Revenus locatifs nets | 29 315 | 27 494 | 7% |
| Frais de gestion et autres frais généraux | (3 495) | (3 717) | -6% |
| Variation de valeur des immeubles de placement | (7 757) | (5 078) | 53% |
| Résultat de cession des immeubles de placement | 645 | 1 400 | -54% |
| Pertes de valeur sur créances clients | (617) | (529) | 17% |
| Autres produits et charges | (642) | (83) | NA |
| Résultat opérationnel | 17 447 | 19 487 | -10% |
| Dividendes | 2 256 | 2 127 | 6% |
| Produits financiers | 571 | 55 | NA |
| Charges financières | (6 425) | (5 903) | 9% |
| Variation de valeur des actifs financiers/instruments financiers et résultat de cession des actifs financiers | (120) | (2 069) | -94% |
| Résultat financier net | (3 719) | (5 790) | -36% |
| Résultat avant impôts | 13 728 | 13 697 | 0% |
| Impôt sur les sociétés | (532) | (289) | 84% |
| Résultat net | 13 196 | 13 408 | -2% |
| Résultat net récurrent | 22 303 | 19 530 | 14% |
| Cash Flow net courant | 18 548 | 18 048 | 3% |

Le résultat net IFRS est en léger retrait à 13,2 M€, effet compensé 1) de l'amélioration des revenus locatifs nets 2) de l'augmentation des charges financières liées à celle des encours moyens de financement, 3) de la baisse, de -1,0 % à périmètre constant, des valeurs d'expertise des immeubles de placement (immobilier direct), et 4) d'une provision de 0,7 M€ liée à un litige en cours.

L'EPRA Earnings, également appelé résultat net récurrent IFRS, retraité des variations de la valeur des immeubles de placement et de celle des actifs financiers ainsi que des charges non récurrentes, est en progression de +14,2 % par rapport à celui de l'année dernière et s'établit à 22,3 M€ (5,35 €/action Vs 4,68 € / action en 2022). Ce résultat témoigne de la bonne résilience des revenus locatifs de la Société grâce à la gestion robuste du patrimoine de SELECTIRENTE ainsi que de la maîtrise de ses coûts.



Synthèse des indicateurs de performances EPRA

| KPI EPRA | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|--|------------|----------|------------|----------|
| | en M€ | €/action | en M€ | €/action |
| Résultat EPRA | 22,3 | 5,35 | 19,5 | 4,68 |
| EPRA NRV | 399,3 | 95,84 | 407,1 | 97,62 |
| EPRA NTA | 358,5 | 86,06 | 364,6 | 87,42 |
| EPRA NDV | 376,3 | 90,31 | 388,3 | 93,11 |
| Taux de rendement initial net | 5,1% | | 5,0% | |
| Taux de rendement initial hors aménagement de loyers | 5,1% | | 4,9% | |
| Taux de vacance | 4,1% | | 2,5% | |
| Ratio de coût (dont coûts de vacance) | 16,0% | | 16,1% | |
| Ratio de coût (hors coûts de vacance) | 15,4% | | 15,5% | |
| LTV EPRA | 36,9% | | 38,9% | |

L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA ressort à 90,31 € au 31 décembre 2023 contre 93,11 € à fin 2022, soit un repli de -3,0 % sur l'année et de -0,3 % sur le second semestre 2023.

Valorisation du patrimoine

Résilience des valeurs d'expertise indépendante

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE ressort à 577 M€⁽¹⁾ hors droits au 31 décembre 2023, contre 604 M€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de -4 %, principalement due aux ventes réalisées en 2023 (21 M€).

Au 31 décembre 2023, compte tenu de la qualité de ses emplacements, la Société n'a enregistré qu'un léger repli de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré un contexte d'augmentation importante des taux d'intérêt. Ainsi, ces valeurs d'expertise s'inscrivent en légère baisse de -1,0 % à périmètre constant sur l'année et -0,5 % à périmètre constant depuis le 30 juin 2023.

Dans le détail, sur un an, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 85% du portefeuille global, enregistrent une baisse de valeur à périmètre constant de -1,3 %, celles des quelques surfaces de bureaux de -2,1 %. Au niveau géographique, les valeurs d'expertise sont en recul modéré à Paris (-1,5 %) et, en région parisienne (-1,9 %), mais en légère croissance en régions (+0,7%), l'ensemble représentant plus de 99 % du patrimoine global. Les actifs situés en Belgique (0,7 % du même total) subissent, quant à eux, un impact négatif de -14 %.

A fin décembre 2023, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 5,2 %, en légère augmentation par rapport à fin 2022 (4,9 %). Ce taux de rendement ressort à 5,2 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,9 % pour les actifs parisiens, 5,8 % en région parisienne et 5,8 % dans les grandes métropoles régionales), à

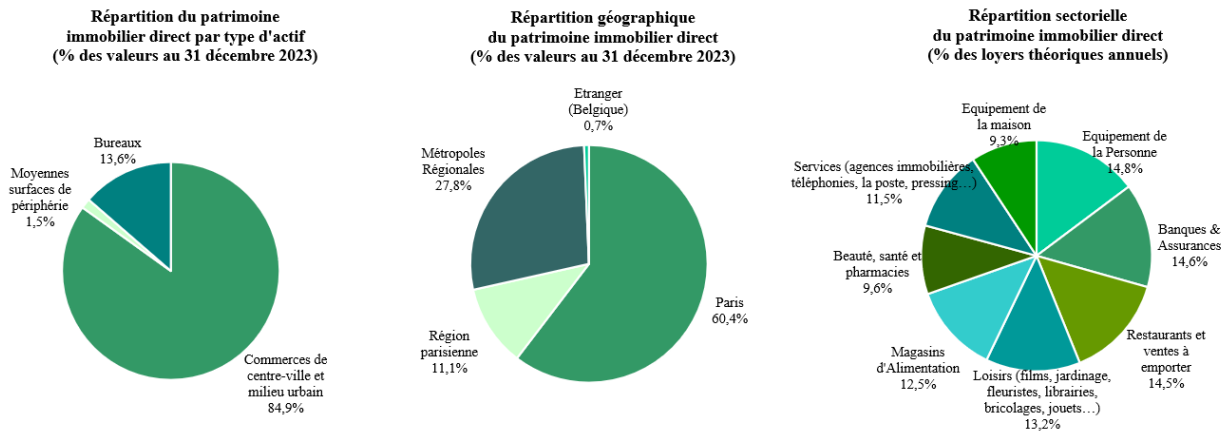
⁽¹⁾ Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2023 (577,1 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 553,6 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI, d'usufruits de parts de SCPI et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour un total de 23,5 M€.



8,0 % pour les moyennes surfaces de périphérie (qui ne représentent plus que 1,5 % de la valeur globale du patrimoine) et à 4,9 % pour les bureaux.

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 60 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 413 actifs totalisant une surface de plus de 100 000 m² et 547 baux, ressort à 554 M€ (hors droits) à fin décembre 2023, principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



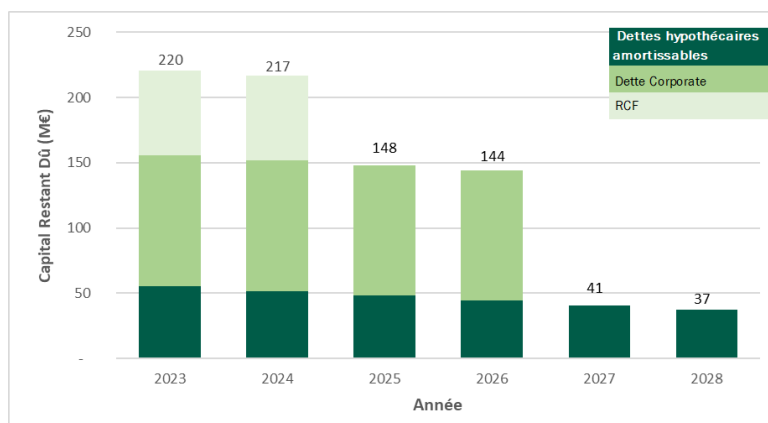
Structure financière et baisse de l'endettement bancaire

Au 31 décembre 2023, la Société n'a renouvelé que 65 M€ des 95 M€ de la ligne de financement RCF (Revolving Credit Facility), sur un montant d'encours total de 140 M€, remboursant ainsi 30 M€ de cette dette RCF au cours de l'année 2023. Ce remboursement intervient dans le cadre de l'allègement de la dette de la Société.

Ainsi, le financement bancaire de SELECTIRENTE ressort globalement à 220 M€ à fin 2023 (contre 254 M€ à fin 2022) et se caractérise par :

- 25 % de dettes hypothécaires à taux fixe et 75% de dettes corporate à taux variable entièrement couvertes ;
- un ratio LTV EPRA de 36,9 % ;
- un coût moyen annuel de la dette à 1,93 % ;
- une maturité moyenne de 3,8 années et une durée moyenne de 3,2 années ;
- une part de dette à taux fixe et/ou à taux variable couverte à 100 % jusqu'à l'extinction de la dette corporate en 2027.

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





Evolution des pratiques ESG

Soucieuse de répondre aux défis sociaux et environnementaux contemporains, SELECTIRENTE souhaite contribuer à un secteur de l'immobilier plus durable et à un développement économique local vertueux. Dans cette optique, la Société a formalisé des engagements dans une charte ESG qui repose sur 3 piliers : favoriser le développement économique des centres-villes, s'engager pour une activité soucieuse de l'environnement et faire des enjeux ESG une caractéristique intrinsèque à la politique de gouvernance. SELECTIRENTE intègre en effet des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans sa politique d'investissement et de gestion, de la sélection des actifs à leur valorisation sur le long terme, ainsi que dans leur suivi au quotidien.

Intitulé « Nos engagements de développement durable », ce document, paru en janvier 2023 et consultable sur le site de la Société, répertorie les performances et objectifs chiffrés de la Société en matière de politique ESG, et engage l'ensemble des parties prenantes de SELECTIRENTE dans sa démarche (investisseurs, actionnaires, locataires, prestataires...).

D'ores et déjà, à titre d'exemples, les risques climatiques sont analysés pour tous les actifs lors de la phase d'acquisition puis réévalués annuellement. La Société réalise par ailleurs un bilan carbone annuel et un suivi des consommations énergétiques de ses actifs. Depuis fin 2022, elle sensibilise la totalité de ses locataires par le biais d'éco-guides annexés aux baux.

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

Compte tenu des réalisations de l'exercice, le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE proposera à la prochaine Assemblée Générale du 31 mai 2024 un dividende au titre de l'exercice 2023 s'élevant à **4 € par action, en hausse de +5,2 %** par rapport à celui de l'an passé (3,80 €).

Perspectives 2024

Si les incertitudes macroéconomiques et géopolitiques vont probablement continuer à impacter l'activité économique et les marchés financiers, SELECTIRENTE entend 1) poursuivre sa politique d'arbitrage dans le cadre du recentrage stratégique de son patrimoine, 2) maîtriser son niveau d'endettement autour de 40 % maximum et (3) saisir les opportunités pour accélérer son développement dans un environnement qui pourrait s'améliorer dans les prochains mois.

SELECTIRENTE s'appliquera à maintenir une activité locative soutenue, en identifiant les opportunités de création de valeur sur le long terme et en générant régulièrement des plus-values de cession, tout en accordant une importance grandissante aux aspects durables de ses investissements.

Calendrier financier 2024 :

30/04/2024 (après bourse) : Activité et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre

31/05/2024 : Assemblée Générale Annuelle

24/07/2024 (après bourse) : Activité et résultats semestriels 2024



Contacts

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

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

À propos de SELECTIRENTE

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

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

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

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

Plus d'informations : www.selectirente.com



Annexes au communiqué de presse Activité et Résultats 2023

- États financiers IFRS au 31 décembre 2023 (en cours d'audit)

o Etat de la situation financière (simplifié)

| <i>Actif (en k€)</i> | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Immeubles de placement | 552 931 | 576 657 |
| Immobilisations incorporelles | 1 | 122 |
| Titres de portefeuille | 22 754 | 24 376 |
| Autres actifs financiers non courants | 931 | 1 459 |
| Actifs d'impôts différés | 239 | |
| Actifs non courants | 576 856 | 602 614 |
| Créances clients et comptes rattachés | 7 566 | 5 243 |
| Créances fiscales et autres créances | 4 405 | 4 776 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 9 116 | 20 374 |
| Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an | 9 309 | 14 855 |
| Actifs non courants détenus en vue de la vente | 665 | 1 140 |
| Actifs courants | 31 061 | 46 388 |
| TOTAL DES ACTIFS | 607 917 | 649 002 |
| <i>Passif (en k€)</i> | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 |
| Capital social | 66 767 | 66 767 |
| Primes | 202 717 | 202 620 |
| Réserves | 77 116 | 81 606 |
| Autres éléments du résultat global | 7 916 | 14 670 |
| Résultat net | 13 196 | 13 408 |
| Capitaux propres | 367 711 | 379 071 |
| Emprunts | 213 838 | 254 041 |
| Passifs d'impôts différés | 165 | 16 |
| Dépôts de garantie | 7 318 | 7 230 |
| Provisions | 720 | 110 |
| Passifs non courants | 222 041 | 261 397 |
| Emprunts | 4 564 | |
| Dettes fournisseurs et autres créditeurs | 12 819 | 8 523 |
| Dettes fiscales et sociales courantes | 781 | 10 |
| Passifs courants | 18 165 | 8 533 |
| Total des passifs | 240 206 | 269 931 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS | 607 917 | 649 002 |

- Etat des flux de trésorerie opérationnels

| <i>(en k€)</i> | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES | | |
| Résultat net | 13 196 | 13 408 |
| Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité | | |
| - Variations des justes valeurs des immeubles de placement | 7 757 | 5 078 |
| - Résultat de cession des immeubles de placement | (645) | (1 400) |
| - Provision et dépréciation | 868 | 100 |
| - Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier | 3 719 | 5 790 |
| - Charges d'impôt courant et différé | 533 | 289 |
| Capacité d'autofinancement avant impôts et fonds de roulement | 25 429 | 23 264 |
| Impôts versés | (559) | (1 109) |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | 2 036 | (2 198) |
| Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles | 26 906 | 19 958 |



- Notes méthodologiques

Valeur réévaluée du patrimoine

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

- le patrimoine immobilier direct retenu pour sa valeur d'expertise au 31 décembre 2023 émise par un expert immobilier indépendant, ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 15 décembre 2023,
- les investissements immobiliers indirects, constitués :
 - des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2023,
 - des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2023,
 - des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu, et
 - des actions de la société Vastned Retail N.V. retenues pour leurs cours de bourse au 31 décembre 2023.

Cash-Flow net courant

Le Cash-Flow net courant correspond au résultat en normes IFRS de l'exercice retraité des variations des justes valeurs des immeubles de placement, du résultat de cession des immeubles de placement et de celle des actifs immobiliers indirects, du reclassement en IFRS de certains éléments du résultat financier, des charges d'impôt courant et différé et de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.