

Activité et chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2025

Forte d'un patrimoine de commerces de centre-ville, situé à près des deux tiers dans Paris intra-muros, SELECTIRENTE affiche une activité et des performances opérationnelles soutenues depuis le début de l'année, avec :

- Des loyers en progression de +4,0 % à périmètre constant sur les 9 premiers mois de l'année par rapport à la même période en 2024
- Un taux d'occupation financier moyen en progression, à 95,4 % sur les douze derniers mois
- Une reprise de la dynamique d'investissement avec plus de 13 M€ signés depuis le début de l'année et plusieurs autres acquisitions à venir

Dans un contexte marqué par des incertitudes aux niveaux macroéconomique et géopolitique, et en dépit d'une baisse progressive de l'inflation, le segment de l'immobilier commercial affiche des signaux encourageants¹, avec 2,5 milliards d'euros d'investissements réalisés en France au terme des 9 premiers mois de l'année, contre 2,2 milliards à l'issue des 3 premiers trimestres de 2024. Le pourcentage des volumes investis en Île-de-France a par ailleurs augmenté de 29 points sur un an pour s'établir à 69%. Cette forte augmentation illustre le dynamisme et l'attractivité de la région parisienne, qui représente à elle seule près des trois quarts du portefeuille de SELECTIRENTE.

Activité du troisième trimestre

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE en normes IFRS ressort à 22,6 M€ au 30 septembre 2025, stable par rapport à la même période de l'année précédente.

En tenant compte des arbitrages stratégiques réalisés en 2024 et au premier semestre 2025, les loyers sont en légère progression (+0,4%), une croissance essentiellement liée aux acquisitions réalisées depuis le début de l'année.

A périmètre constant, les loyers augmentent de +4,0 % par rapport à ceux des 9 premiers mois de 2024, sous l'effet combiné, à la hausse, de l'indexation des loyers (+3,2 %) et des actions menées en matière de gestion locative (+3,7 %), et, à la baisse, de la vacance (-1,3 %) et des procédures collectives en cours (-1,5 %).

<i>En milliers d'euros</i>	Cumul au 30/09/2024 (9 mois)	Cumul au 30/09/2025 (9 mois)	Variation 3T25 / 3T24
Loyers	22 310	22 400	+ 0,4%
Autres revenus *	269	196	- 27,2%
Chiffre d'affaires	22 579	22 596	+ 0,1%

* Produits locatifs annexes (dont 62 K€ en 2024 d'une indemnité de remise en état)

¹ selon l'étude « Le marché de l'investissement en France » du 3^{ème} trimestre 2025, publiée par Knight Frank le 14 octobre 2025



Depuis le début de l'année, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions de baux avec déspecialisation) ont concerné 32 locaux commerciaux et permis d'assurer 1,3 M€ de nouveaux loyers en base annuelle. La baisse globale de ces nouveaux loyers enregistrée en France (-4,0 %) résulte principalement de l'impact de la révision de loyers de 4 boutiques situées à Toulouse (31), Rouen (76) et Paris (1^{er} et X^{ème} arrondissements). Retraités de ces 4 boutiques, les nouveaux loyers s'inscrivent en hausse de +7,6 % en France.

Le taux d'occupation financier moyen sur les douze derniers mois **est en progression et s'établit à 95,4 %**, par rapport à celui enregistré sur l'année 2024 (94,1 %). **Au titre du seul 3^{ème} trimestre 2025, le taux d'occupation financier est élevé et s'établit à 95,9 %**, stable par rapport à celui du 2^{ème} trimestre 2025. Cette croissance du taux d'occupation témoigne de la résilience, de la solidité du modèle économique et du savoir-faire de SELECTIRENTE malgré la conjoncture économique actuelle.

Investissements

Toujours sélective dans sa politique d'investissement, SELECTIRENTE a réalisé au cours de ce trimestre l'acquisition de deux portefeuilles de commerces de proximité à Paris et en première couronne, constitués principalement de 10 locaux commerciaux :

- Le premier portefeuille se compose de 4 commerces de proximité, 3 à Paris (III^{ème}, X^{ème} et XVII^{ème} arrondissements) et 1 à Levallois-Perret (Hauts-de-Seine), tous situés sur des artères commerçantes très fréquentées, pour un coût de revient total de 3,6 M€ ;
- Le second portefeuille est constitué de 6 commerces et, à la marge, d'une surface de bureau, pour un prix de revient total de 7,3 M€, Trois de ces actifs sont actuellement loués à Picard Surgelés dans le XV^{ème} arrondissement de Paris, à Viroflay (Yvelines) et à Maisons-Alfort (Val-de-Marne). Ce portefeuille inclut aussi un commerce à Maisons-Alfort loué à Carrefour City, un actif occupé par Domino's Pizza à Viroflay et une boutique dans le 1^{er} arrondissement de Paris.

Le prix de revient total de ces deux opérations s'élève ainsi à près de 11 M€, pour un rendement immédiat de l'ordre de 6,8%.

Depuis le début d'année 2025, SELECTIRENTE a réalisé 13,2 M€ d'acquisitions, en cohérence avec sa stratégie d'investissement. La Société est par ailleurs engagée au 30 septembre 2025 dans plus de 8 M€ d'investissements supplémentaires et est prête à saisir d'autres opportunités grâce à ses ressources financières.

Arbitrages stratégiques

La Société a poursuivi au 3^{ème} trimestre 2025 le recentrage stratégique de son portefeuille.

Depuis le début de l'année, SELECTIRENTE a cédé 9 commerces, principalement situés dans des villes de taille moyenne, **pour un prix net vendeur total de 12,1 M€, supérieur en moyenne de 32 % aux dernières valeurs d'expertise connues avant signature de la promesse de vente de ces cessions**. Ces ventes ont généré une plus-value comptable de 6,6 M€ (soit 1,6 €/action).

Au 30 septembre 2025, la Société était également engagée dans la cession d'un actif supplémentaire, pour un prix net vendeur total de 1,3 M€.

La politique d'arbitrages dynamique, mise en œuvre avec succès depuis plusieurs trimestres, illustre l'agilité de SELECTIRENTE qui, avec son portefeuille d'actifs très granulaire, prouve sa capacité à créer de la valeur en dépit d'un environnement chahuté. La Société dispose ainsi de ressources supplémentaires pour saisir les opportunités d'investissement offertes actuellement par le marché.



Récompenses de l'EPRA

En septembre 2025, SELECTIRENTE s'est vue décerner par l'EPRA (Association européenne des sociétés immobilières cotées), pour la première fois, un **sBPR Award** de niveau *Silver* pour la qualité de sa communication extra-financière en matière de développement durable.

Pour la quatrième année consécutive, la Société a également reçu un **BPR Gold Award**, le plus haut niveau de distinction établi par l'Association en matière d'information financière, attestant de l'excellence des pratiques instaurées par la foncière dans ce domaine, et de la qualité de sa communication auprès de ses actionnaires et des investisseurs.

Perspectives

Malgré un contexte macroéconomique et géopolitique qui pèse sur la dynamique des marchés financiers européens, SELECTIRENTE entend 1) continuer à saisir les opportunités d'acquisitions qui pourraient se présenter dans l'environnement économique actuel, 2) maîtriser son niveau d'endettement 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**, maintiendra une gestion locative dynamique et durable de son patrimoine, tout en renforçant sa présence dans les grandes métropoles françaises, particulièrement à Paris et en région parisienne.

Calendrier financier :

- 12 février 2026 : Résultats annuels 2025
- 5 mai 2026 : Activité et chiffre d'affaires du 1T 2026
- 28 mai 2026 : Assemblée Générale Mixte

Contacts

Dany ABI AZAR – Directeur Administratif et Financier Selectirente Gestion – +33 (0)1 69 87 19 93 – dany.abiazar@selectirente.com

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

À propos de SELECTIRENTE

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

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

Dotée d'un portefeuille de près de 580 M€ à fin juin 2025, situé à près des 2/3 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

