



SELECTIRENTE

LA FONCIÈRE COTÉE FRANÇAISE SPÉCIALISÉE EN COMMERCE DE PROXIMITÉ EN CENTRE-VILLE

Présentation de l'activité
et des résultats 2025

AVERTISSEMENT

Le présent document a été établi par SELECTIRENTE (la « Société ») **uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par SELECTIRENTE**. Ce document ne peut être reproduit ou distribué, de manière partielle ou totale, par toute personne autre que la Société. Dans les limites autorisées par la loi applicable, SELECTIRENTE dégage sa responsabilité dans l'utilisation du présent document ou par la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

- Le présent document ne constitue pas et ne doit pas être interprété comme une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.
- Cette présentation s'accompagne du rapport d'activité ainsi que des comptes consolidés et annexes aux comptes disponibles sur le site internet de la société. Les participants sont également invités à lire le Document d'Enregistrement Universel 2024 de la Société déposé auprès de l'AMF (24 avril 2025) et les facteurs de risque du document de référence. Le document de référence est disponible sans frais au siège social de la Société ainsi que sur les sites internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) et de la Société (<http://www.selectirente.com>).
- Certaines informations incluses dans le présent document sont des déclarations prospectives fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses, notamment des hypothèses concernant la stratégie présente de la Société et l'environnement économique dans lequel elle exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels du Groupe et ceux présentés dans ces déclarations prospectives. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures.
- Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans cette présentation. En cas de divergence entre les informations contenues dans le présent document et le document de référence, les informations contenues dans ce dernier prévaudront.

PRÉSENTATION DES ORATEURS



Jérôme Descamps

*Président
de SELECTIRENTE Gestion*



Dany Abi Azar

*Directeur Administratif
et Financier
de SELECTIRENTE Gestion*

SOMMAIRE

01

Chiffres clés & faits marquants

02

Activités & performances opérationnelles

03

Résultats 2025

04

Perspectives



LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE MAINTIENNENT LE CAP



PIB
France

+0,9%

En 2025

Meilleur que prévu



Inflation
France

+0,9%

En 2025

Retour à la normale



Consommation des
ménages :

+0,3%

En 2025

Léger frein des dépenses



Volume investi en
commerce en France

+13%

en 2025 (3 Mds)

Résilience confirmée

Grandes tendances favorisant le commerce de proximité en France

- **L'attachement des Français** aux commerces de proximité et la prise de conscience des pouvoirs publics qui mettent en œuvre des mesures afin de soutenir les commerces dans les villes de moyenne et petite taille
- Le **concept de la ville « du quart d'heure »** : les flux sont au cœur de l'activité des centres-villes. Développement des mobilités douces et des concept stores.
- **Complémentarité croissante entre commerce et e-commerce**, avec une préférence très marquée des Français (57% vs 24% en Europe) pour les points relais chez les commerçants.
- **Retour des enseignes étrangères** et prolifération de nouvelles enseignes répondant à la demande des **générations Y et Z et de la silver génération**
- **Fréquentation touristique dynamique** notamment pour certaines métropoles françaises et à Paris sur les meilleurs axes commerçants
- **Reprise attendue de la consommation** sur fond de repli durable de l'inflation et de redressement du pouvoir d'achat

CHIFFRES CLÉS & FAITS MARQUANTS

01

CHIFFRES CLÉS 2025

577 M€

Valeur du patrimoine hors
droits

95,6%

Taux d'occupation financier
annuel moyen
(vs 94,1 % en 2024)

399 Actifs
et
518 baux**30,2 M€**

Revenus locatifs bruts
(Loyers : + 3,5% à périmètre constant)

Trésorerie & financement
bancaire non tiré
> 60 M€

4,5 €/action
EPRA Earnings
(-8,6% vs 2024)
(+1,1% vs 2024 pro forma*)**92,6€/action**
ANR NDV EPRA
(+ 1,4% vs 2024)**33,3%**
LTV EPRA
(vs 34,9 % à fin décembre 2024)**4,41€/action**
Cash Flow Net Courant
(-4,1% vs. 2024)
(+ 6,7% vs. 2024 pro forma*)

**Proforma : hors variation des dividendes de la participation dans la société cotée belge Vastned (absence de dividende versé en 2025 vs 1,9 M€ en 2024), participation cédée en totalité en 2025.*

FAITS MARQUANTS 2025



Reprise dynamique des acquisitions pour 18,7 M€



Activité locative sélective et rigoureuse en 2025 en termes de relocations et de renouvellements de baux



Poursuite du programme d'arbitrage en 2025 concrétisé par la cession de 11 actifs pour 12,4 M€, générant une plus-value distribuable de 6,9 M€ (1,6 €/action)



Une valorisation du patrimoine toujours en croissance (+1,8 % à périmètre constant), attestant la qualité du portefeuille et des emplacements des actifs



Structure financière renforcée grâce à la signature d'une nouvelle ligne de crédit corporate de 25 M€, permettant de disposer de 60 M€ de moyens financiers pour poursuivre sa croissance



ESG :

- Signature d'un 3^e SLL (Sustainability Linked Loan) pour accompagner la croissance de la Société
- Obtention d'un EPRA BPR Award de niveau *Gold* et d'un EPRA sBPR Award de niveau *Silver*

ACTIVITÉS & PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

02

ACQUISITIONS

REPRISE DURABLE DU CYCLE D'INVESTISSEMENT

Acquisitions 2025 : 18,7 M€

- 16 boutiques de pieds d'immeuble en centre-ville
 - A l'unité + 2 portefeuilles
 - Essentiellement à Paris, et 1^{ère} couronne de la région parisienne, à Rouen et Annecy
- Rendement immédiat moyen : 6,5 %

Post-clôture

- Acquisition d'une boutique parisienne (VI^e)
- Engagement d'acquisition d'actifs dans le centre de Paris et au cœur de grandes métropoles françaises pour 3,8 M€



FOCUS | Acquisition de 2 portefeuilles à Paris et en région parisienne

10 locaux commerciaux

Prix de revient
≈ 11 M€

Superficie totale :
1 677 m²

Taux de rendement
immédiat : 6,8 %



Rue Aristide Briand, Levallois-Perret (92)

CESSIONS STRATÉGIQUES CRÉATION DE VALEUR & OPTIMISATION DU PATRIMOINE

Depuis sa création, SELECTIRENTE a démontré sa forte résilience et sa capacité à créer de la valeur en cédant des actifs non stratégiques ou matures à des prix attractifs pour optimiser son portefeuille.

CRÉATION DE VALEUR

Résultats obtenus grâce aux **plus-values** réalisées sur la vente d'actifs arrivés à maturité :

- **Création de valeur** déjà réalisée et **valeur de marché** optimale
- **Liquidité avérée du marché** pour optimiser le prix de vente des actifs



RECENTRAGE DES ACTIFS

- **Vente d'actifs** ne correspondant plus à l'objectif d'investissement
- Protection contre la **vacance future**
- Actifs nécessitant des **investissements futurs**
- **Vendus** de préférence à un utilisateur ou à un promoteur

Cessions 2025 | Immobilier direct - 11 actifs :

- **+23 % au-dessus** des dernières valeurs d'expertise avant signature de la promesse de vente
- Prix de vente HD de **12,4 M€**
- Plus-value distribuable de **6,9 M€ (1,6 € / action)**

Cessions 2025 | Immobilier indirect :

- Vente de la totalité de la participation (2,81%) dans **Vastned** (détenu depuis 2020)
- Produit de la vente : **16,9 M€** - pour réinvestissement en commerces de proximité
- TRI ~ 17% en moyenne sur 5 ans

LA GESTION D'ACTIFS PILIER ESSENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR

Valorisation par la Relocation

2025



LOCAL COMMERCIAL

Rue Aristide Briand – Fontainebleau (77)

Année d'acquisition : 2006
Prix d'acquisition du portefeuille : 405 K€
Aucune vacance
Loyer annuel précédent : 31,5 K€

Nouveau loyer annuel : 39 K€

Hausse de la valeur vénale de 47% à la suite de la relocation à un nouveau loyer supérieur à la VLM (26 K€)

Valeur d'expertise : 550 K€
(au 31/12/2025 vs 375 K€ au 31/12/2024)

Valorisation par la Relocation

2025



LOCAL COMMERCIAL

Rue Jouffroy d'Abbans – Paris 17^e

Année d'acquisition : 2009
Prix d'acquisition hors frais : 139 K€
Durée de la vacance : 2 mois
Loyer annuel précédent : 21 K€

Nouveau loyer annuel : 27 K€

Hausse de la valeur vénale de 18 % à la suite de la relocation à un nouveau loyer supérieur à la VLM (26 K€)

Valeur d'expertise : 450 K€
(au 31/12/2025 vs 380 K€ au 31/12/2024)

Valorisation par le Renouvellement et la Relocation

2025



LOCAUX COMMERCIAUX

Rue du Louvre – Paris 1^{er}

Année d'acquisition : 2004
Prix d'acquisition du portefeuille : 2,0 M€
3 Renouvellements de baux en 2021
1 Relocation en 2025

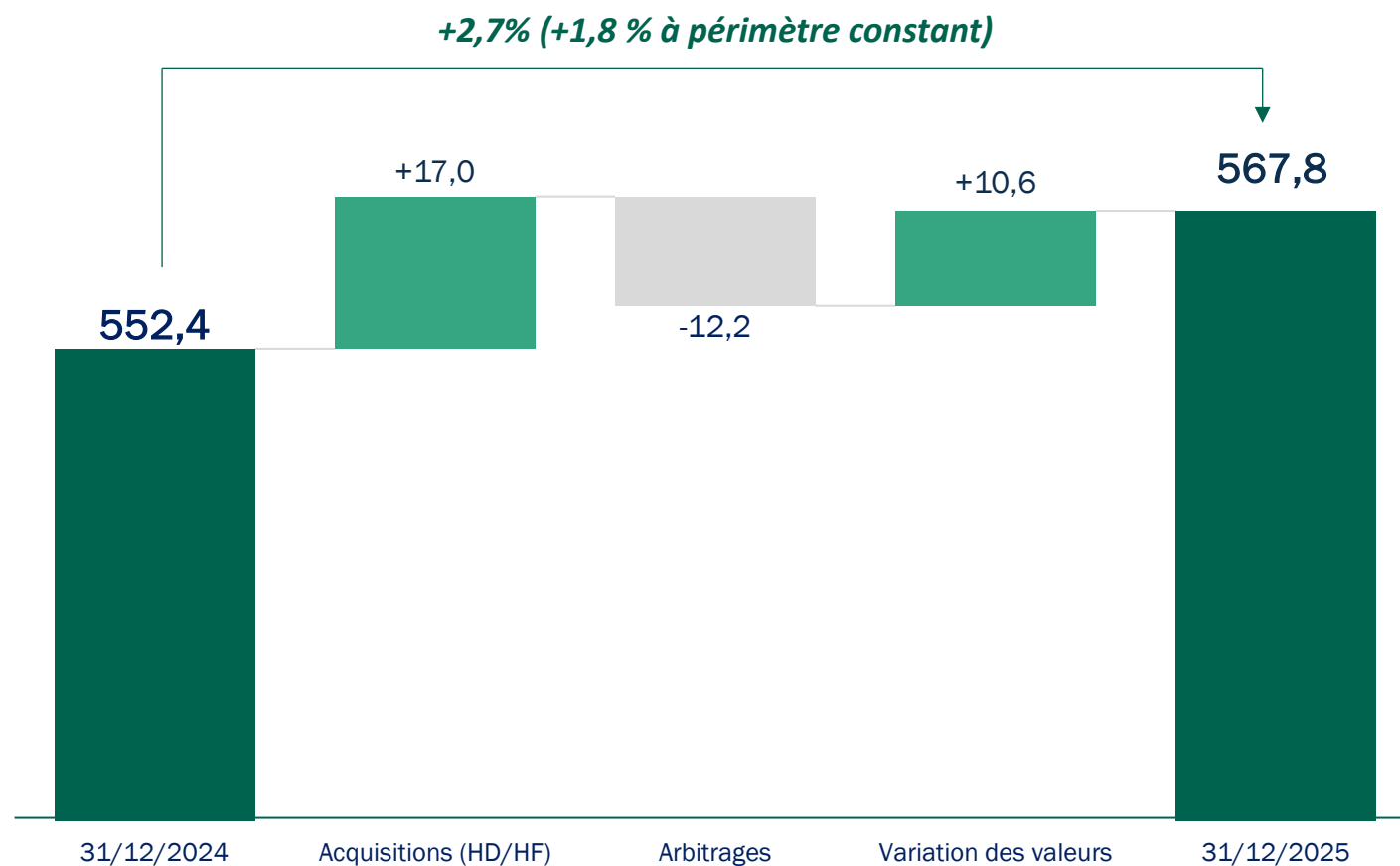
Total des loyers en 2020 : 235 K€
Total des nouveaux loyers : 312 K€
Valeur Locative de Marché 2025 : 413 K€

Hausse de la valeur vénale de 45 % à la suite des actions de gestion depuis décembre 2020

Valeur d'expertise : 7,7 M€
(au 31/12/2025 vs 5,3 M€ au 31/12/2020)

UNE HAUSSE DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE +1,8% à périmètre constant

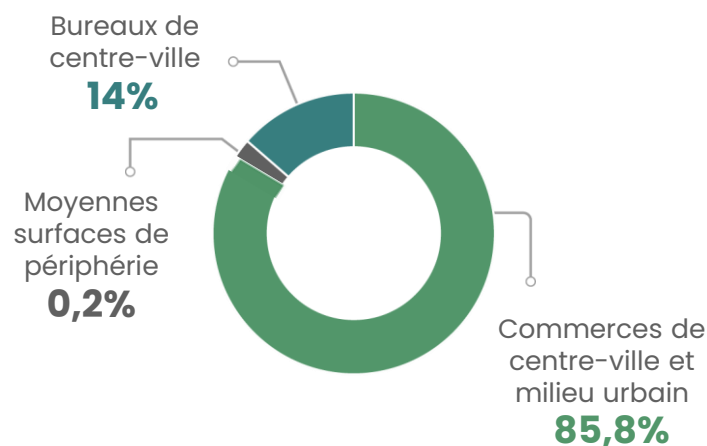
ÉVOLUTION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT (M€)



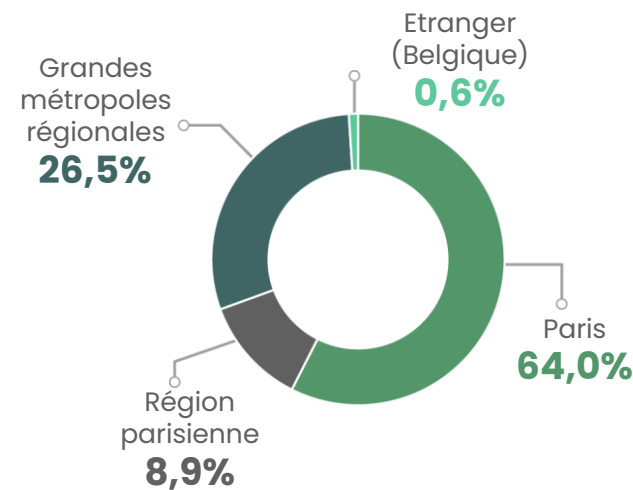
LA DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE À FIN DÉCEMBRE 2025

Un portefeuille granulaire (399 actifs et 518 baux) **et diversifié, de grande qualité**, détenu en direct, constitué à 86% de commerces de centre-ville et situé à plus de 64% dans Paris intra-muros

Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif
(% des valeurs)

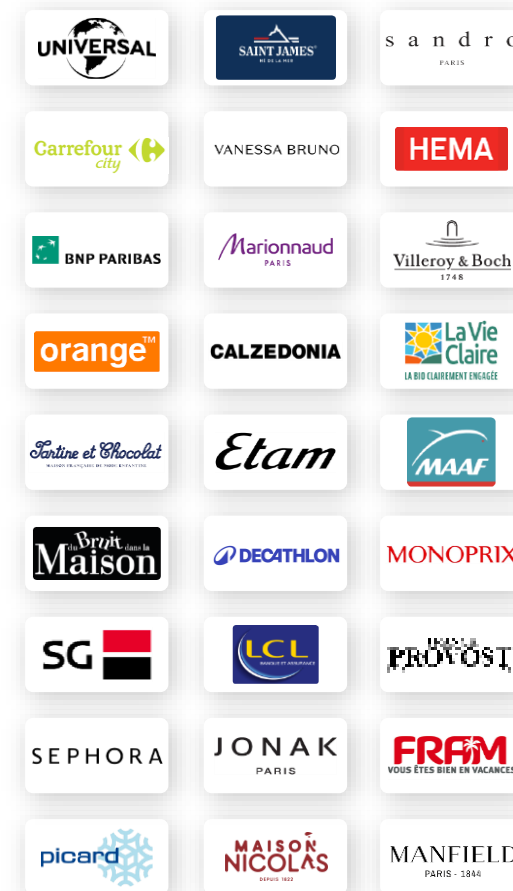
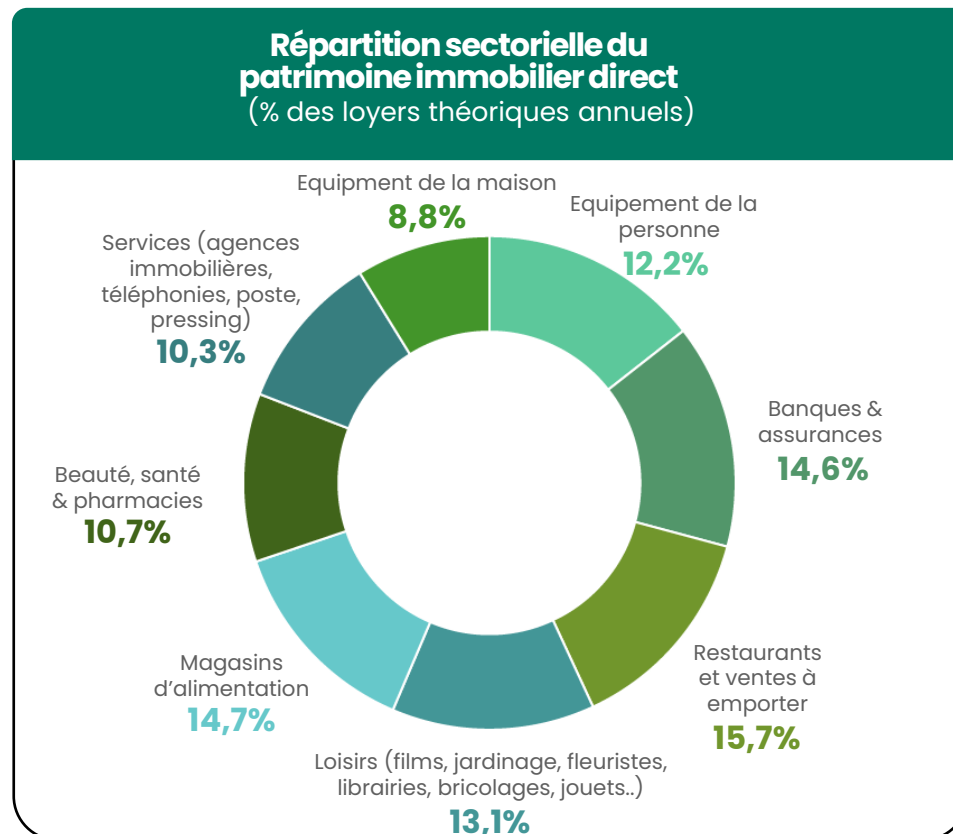


Répartition géographique du patrimoine immobilier direct
(% des valeurs)



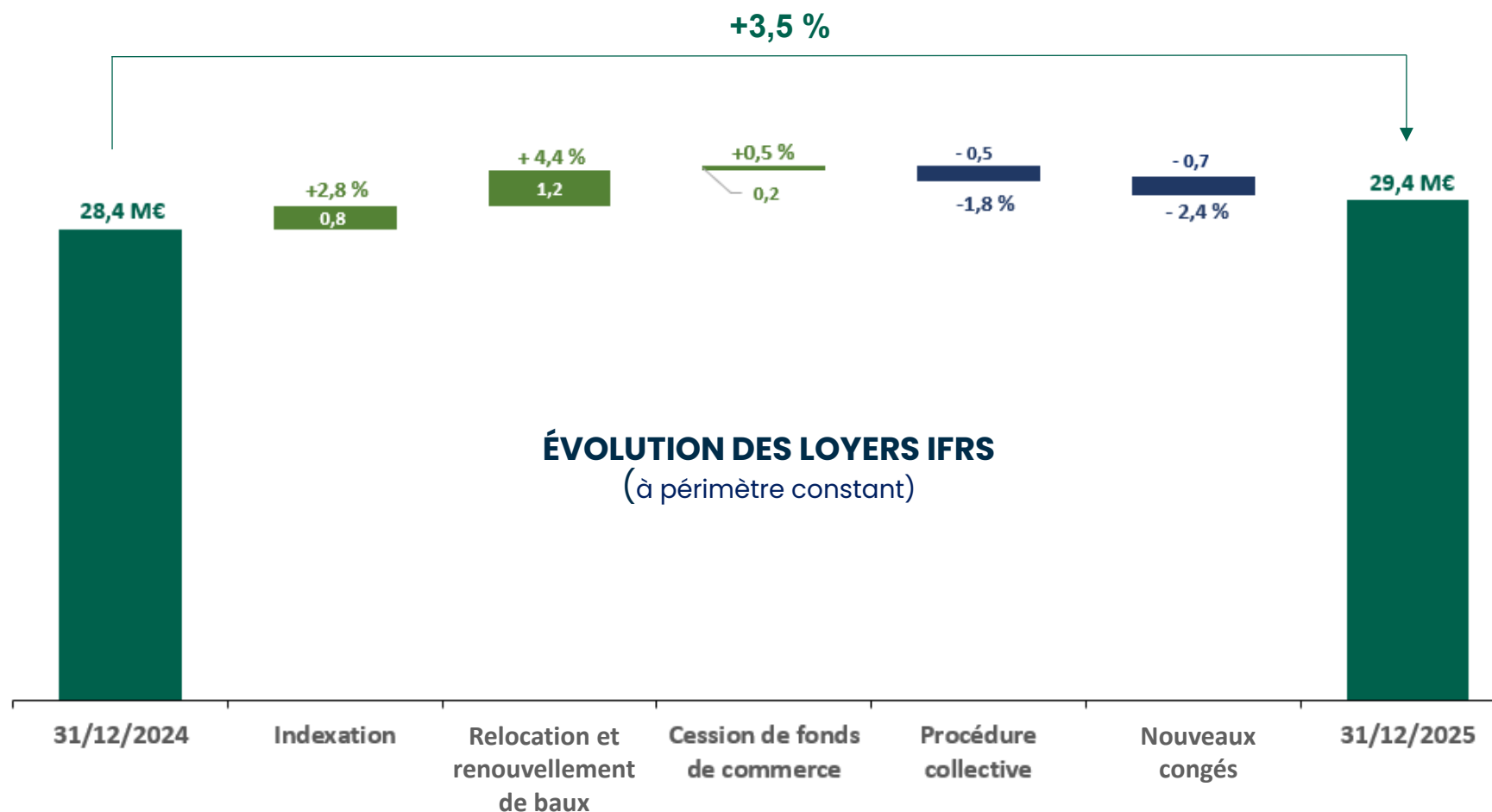
LA GRANULARITÉ DU PORTEFEUILLE À FIN DÉCEMBRE 2025

La **granularité et la diversification des locataires de SELECTIRENTE** font partie de l'ADN et de la stratégie d'investissement de la société.



CROISSANCE DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT

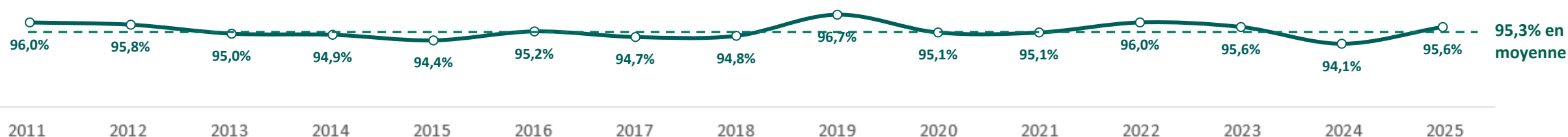
- Loyers : +3,5% à périmètre constant
- Revenus locatifs bruts : 30,2 M€, +1%



UNE GESTION LOCATIVE DYNAMIQUE ET RIGOREUSE



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ÉLEVÉ DEPUIS 15 ANS ENGENDRANT DES REVENUS PÉRENNES

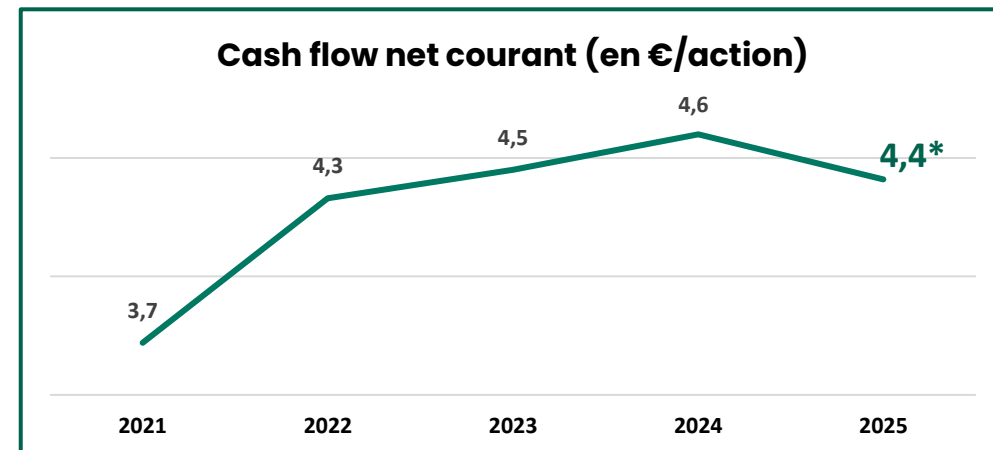
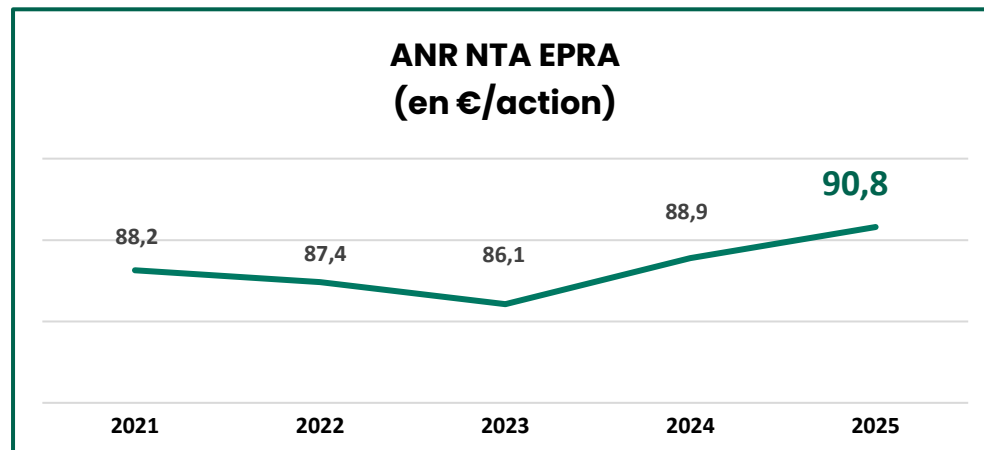
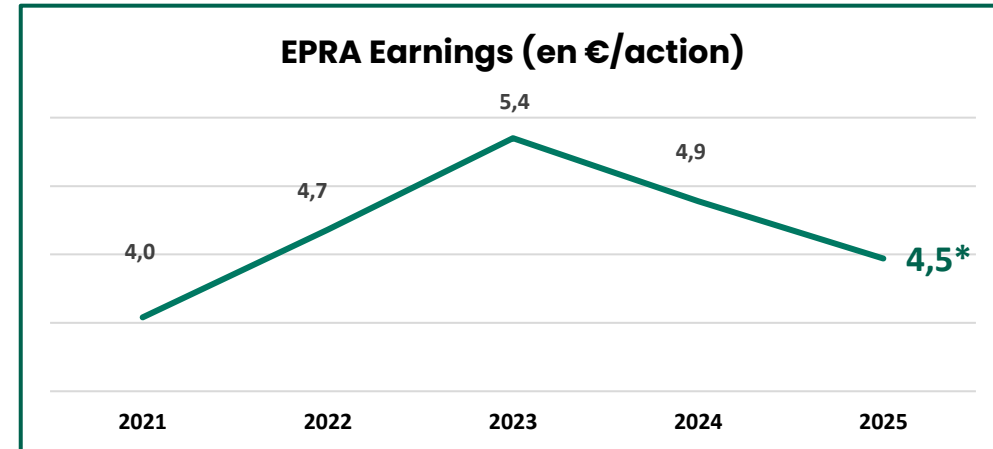
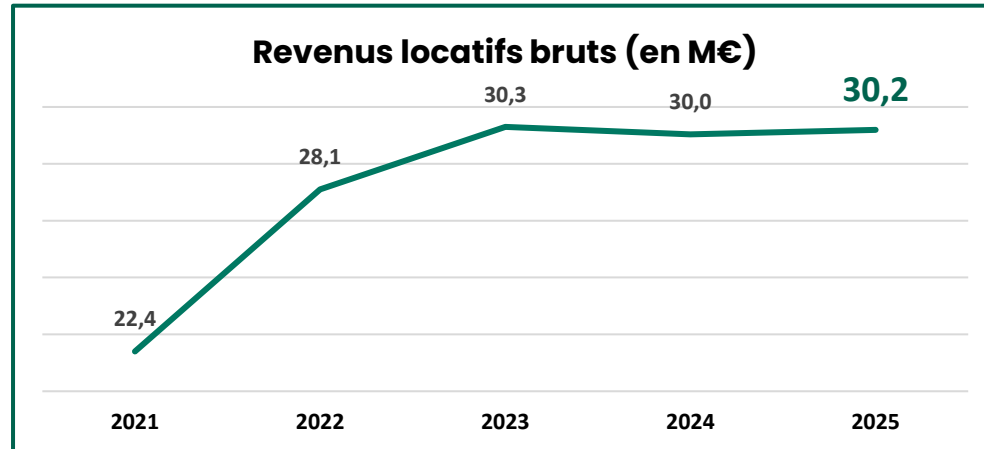


RÉSULTATS | ÉLÉMENTS FINANCIERS & EXTRA-FINANCIERS

03

RÉSILIENCE DES KPIs FINANCIERS

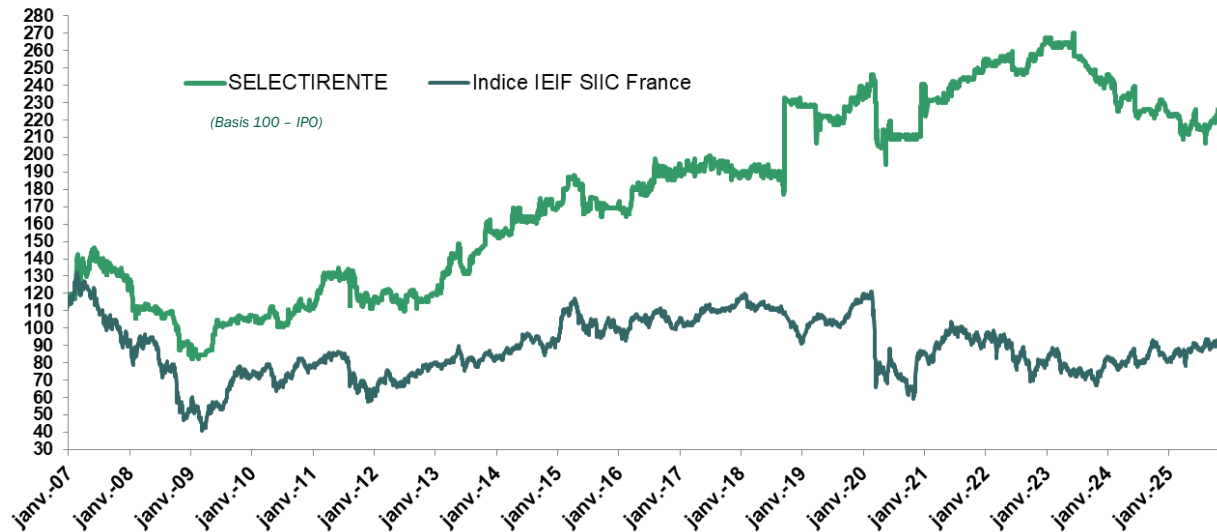
Des indicateurs financiers solides malgré la moindre performance ponctuelle de l'immobilier indirect



*Inclut la variation des dividendes de la participation dans la société cotée belge Vastned (absence de dividende versé en 2025 vs 1,9 M€ en 2024), participation cédée en totalité en 2025.

CRÉATION DE VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES

Surperformance de l'action par rapport à son indice de référence



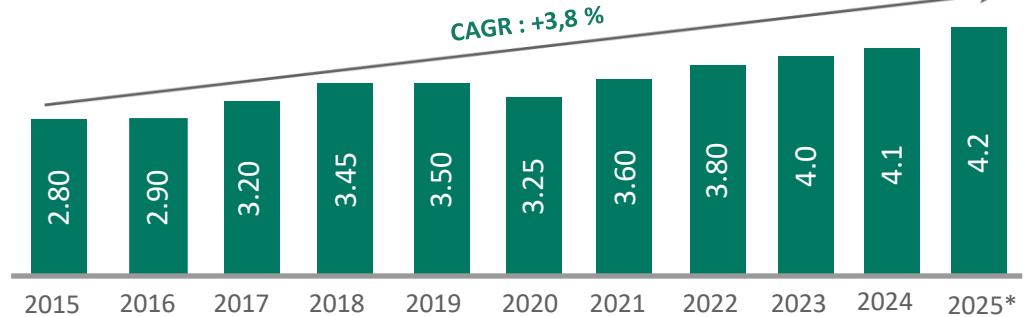
CAPITALISATION BOURSÈRE ~ 350 M€ (Février 2026)

SELECTIRENTE - Euronext Paris Compartment B

MNEMO – SELER

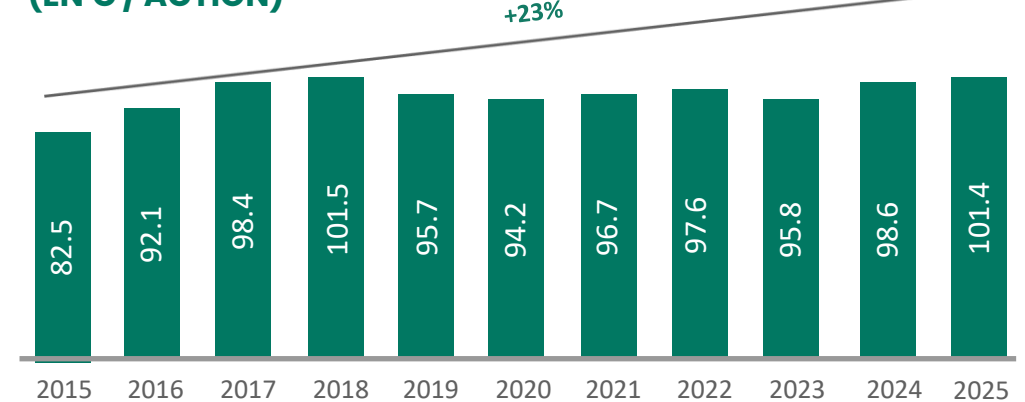
ISIN – FR0004175842

EVOLUTION DU DIVIDENDE (EN € / ACTION)



* Sous condition d'approbation de l'AG des actionnaires du 28 mai 2026

EVOLUTION DE L'EPRA NRV (EN € / ACTION)



[Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures]

RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE



OPÉRATION DE FINANCEMENT AFIN D'ACCÉLÉRER LA CROISSANCE DE LA SOCIÉTÉ



En décembre 2025, nouveau financement de 25 M€ avec un nouveau partenaire bancaire – Crédit Agricole d'Ile-de-France

- Une ligne de crédit corporate de 25 M€ d'une durée de 5 ans,
- A l'instar du SLL inaugural de 80 M€ signé en octobre 2024, ce nouveau financement prend la forme d'un **Sustainability-Linked Loan (SLL)**
- Liquidités disponibles à fin 2025 : 60 M€ (30,8 M€ de trésorerie + 30 M€ de RCF non tiré) - Aucune échéance de dette significative avant 2027

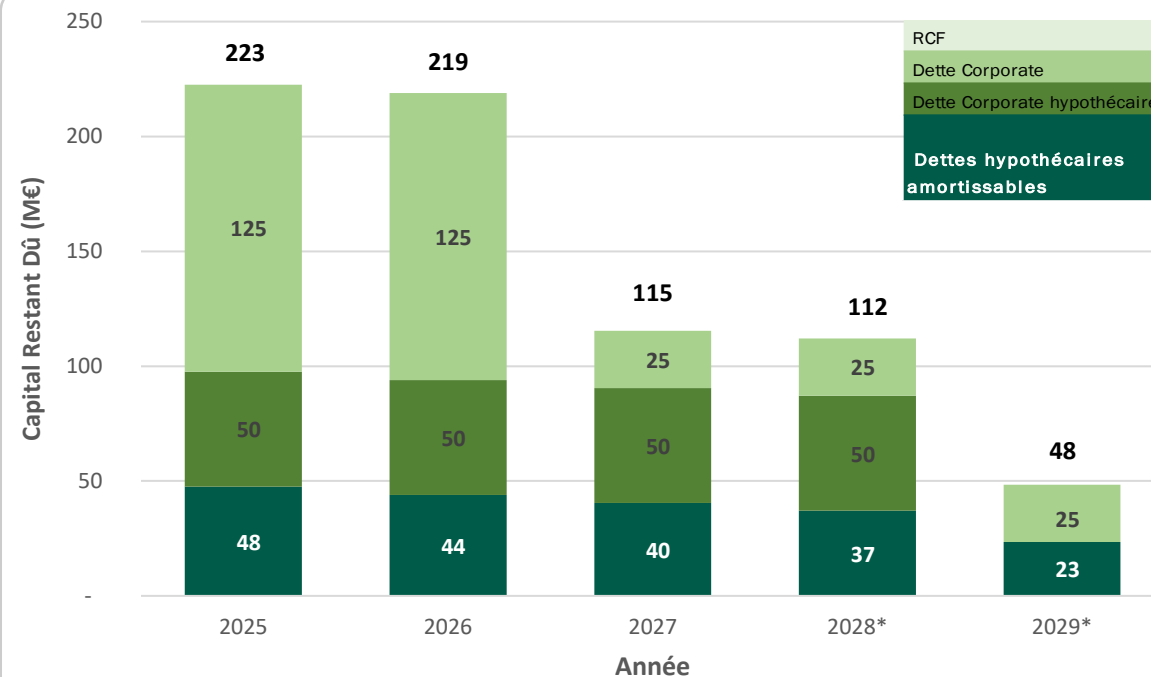
- **Maturité moyenne de la dette:** plus de 3 ans à fin 2025
- Nouveaux moyens financiers pour saisir les **opportunités d'acquisition** d'actifs à Paris et dans d'autres grandes métropoles régionales
- **Consolidation** de la structure financière en fonction des besoins d'investissement

DETTE GLOBALE : CAPITAL RESTANT DÛ APRÈS REFINANCEMENT



STRUCTURE FINANCIÈRE CONSOLIDÉE POUR ACCOMPAGNER LA POURSUITE DE LA CROISSANCE

Evolution du capital restant dû par année et par type de dette



* sans prendre en compte les différentes options d'extension du RCF et/ou du crédit corporate hypothécaire

Au 31 décembre 2025 :

- **EPRA LTV : 33,3%**
- Durée résiduelle moyenne : ~3 ans
- Part de la dette à taux fixe et/ou variable couverte : 100%
- Coût moyen 2025 de la dette : 2,47 %
- **Pas d'échéance significative de dette avant 2027**
- Trésorerie et équivalents de trésorerie : ~31 M€
- Financement bancaire (RCF) non tiré : 30 M€

SLL ET KPIs ESG

- SELECTIRENTE a réaffirmé ses **engagements en matière de développement durable** avec la signature d'une nouvelle ligne de crédit corporate de 25 M€ sous la forme d'une **Sustainability-Linked Loans (SLL)**
- Ce financement intègre des **objectifs ESG** liés à **trois critères de performance extra-financière adaptés au patrimoine de SELECTIRENTE** et qui peuvent affecter les marges bancaires



KPI #1

Climat

Adaptation des actifs au changement climatique



Objectif 2031

80 % des actifs sous gestion recevront une étude sur leur exposition au changement climatique, ainsi qu'un plan d'action personnalisé.



KPI #2

Energie

Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs



Objectif 2031

Atteindre un objectif de ratio moyen de consommation d'énergie primaire de 239 kWhPE/m²/an.



KPI #3

Collecte des données

Augmenter la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs



Objectif 2031

Augmenter significativement la collecte des données de consommation d'énergie des locataires, avec 98% des actifs sous gestion couverts par un certificat de performance énergétique à jour et 35% de la surface de l'actif couverte par une collecte de données réelle.

Mécanisme d'ajustement des marges

En fonction de la réalisation des **objectifs annuels sur 3 KPI ESG**, la marge de ce nouveau refinancement sera impactée annuellement, à **la hausse ou à la baisse**, suite à la validation par un O.T.I.

ENGAGEMENTS ESG

SELECTIRENTE s'est fortement engagée dans le développement et la mise en œuvre d'une politique ESG rigoureuse depuis plusieurs années. L'ensemble des 12 objectifs mesurables et quantifiables, fixés par SELECTIRENTE dans le cadre de sa charte, ont été atteints au titre de 2024*.



SOCIAL

Favoriser le développement économique des centres-villes

- 98% des actifs sous gestion à fin 2024 sont des commerces de proximité

Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices à la société

- En atteignant 50% des actifs dont l'activité est contributrice à la société
- En 2024, 56% des activités des locataires commerçants sont considérées comme contributrices ou particulièrement contributrices à la société

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité de solutions de mobilité respectueuses de l'environnement

- En 2024, 99,6% des actifs sont situés à moins de 500 mètres des transports publics et/ou d'un accès à la mobilité douce et/ou de bornes de recharge pour véhicules électriques.



ENVIRONNEMENT

Suivre et réduire les émissions de G.E.S. et les consommations énergétiques de ses actifs

- Un bilan carbone 2024 couvrant les 3 scopes d'émissions : 19 kgCO₂eq/m²
- Intensité énergétique du patrimoine de Selectirente en 2024 : 250 kWhEF/m²

Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience

- Les risques climatiques ont été analysés pour 100% des actifs à l'acquisition et pour 100% du patrimoine existant

Œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau

- En 2024, un éco-guide a été annexé à 100% des nouveaux baux et actes de renouvellement de bail signé



GOVERNANCE

Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement et des locataires

- Politique d'exclusion mise en œuvre depuis 2022 dans le cadre de la sélection de 100% des locataires
- Analyse ESG réalisée sur 100% des actifs en phase de préinvestissement (11 critères) mais également en phase d'acquisition (45 critères)

Engager les parties prenantes dans sa démarche ESG

- Une cartographie des risques ESG réalisée en janvier 2023 et remise à jour fin 2024

Intégrer les enjeux ESG aux processus RH

- En 2024, 100% des employés ont reçu une formation sur les enjeux ESG

Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG

- Les risques climatiques ont été analysés pour 100 % des actifs acquis et existants.
- 100 % des employés dont une partie de la rémunération variable indexée sur des critères ESG

PERSPECTIVES

04

PERSPECTIVES 2026

ACCÉLÉRER LA CROISSANCE ET S’AFFIRMER COMME LA FONCIÈRE COTÉE DE COMMERCE DE PROXIMITÉ EN EUROPE



Mobiliser en priorité une capacité d’investissement d’environ 60 M€ en saisissant les meilleures opportunités d’acquisitions offertes par le marché, à Paris et dans les principales métropoles françaises et européennes



Poursuivre une gestion locative dynamique et durable du patrimoine, et ainsi accroître un TOF déjà élevé, en identifiant activement les opportunités de création de valeur sur le long terme



Poursuivre une stratégie d’arbitrages ciblés visant à optimiser encore le portefeuille et à améliorer la performance des revenus locatifs



Améliorer durablement le résultat net récurrent et le cash-flow net courant, en vue d’une distribution pérenne du dividende



Accroître la visibilité de la foncière auprès d’une base élargie d’investisseurs, en France comme à l’international



Déployer de manière renforcée ses engagements en matière environnementale, sociale et de gouvernance

SELECTIRENTE

Gérant et associé commandité : **SELECTIRENTE**
GESTION



Suivez-nous sur LinkedIn

<https://www.linkedin.com/company/selectirente/>

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

Aliénor KUENTZ – Directrice conseil SHAN
33 (0)6 28 81 30 83 – alienor.kuentz@shan.fr