



Résultats annuels 2025

Solides performances et capacité financière renforcée pour soutenir la dynamique d'acquisition engagée

Jérôme Descamps, Président de SELECTIRENTE Gestion, gérante de SELECTIRENTE, déclare :

« L'exercice 2025 a consacré la reprise des acquisitions pour SELECTIRENTE, à la faveur d'une capacité d'investissement renforcée, et d'une stratégie opérationnelle sélective et opportuniste, dans un contexte de bas de cycle immobilier.

Nos performances locatives et financières viennent confirmer la pertinence de notre approche, et témoignent de la solidité des fondamentaux des commerces de proximité sur le long terme.

Cette année, nous entendons poursuivre cette dynamique d'acquisitions, avec tout l'engagement et l'exigence dont nous faisons preuve depuis des années, dans un marché immobilier où les centres-villes recèlent des opportunités pour les investisseurs ».

Patrimoine et valorisation

- Valorisation du patrimoine : 577 M€ (contre 576 M€ fin 2024), +1,8 % à périmètre constant
- ANR NTA EPRA : 90,80 € / action (contre 88,88 € / action au 31 décembre 2024), +2,2 %

Investissements et arbitrages

- Acquisitions : 18,7 M€ pour un rendement immédiat moyen de 6,5 %
- Cessions : 12,4 M€, générant une plus-value distribuable de 6,9 M€ (1,6 € / action)

Résultats IFRS 2025

- EPRA Earnings (Résultat net récurrent) à 18,6 M€, soit 4,47 € / action
- Cashflow net courant à 18,3 M€, soit 4,41 € / action
- Résultat net IFRS 26,9 M€, soit 6,47 € / action

Performances opérationnelles

- Loyers en hausse de +3,5 % à périmètre constant (30,0 M€ au global soit +0,6% vs 2024)
- Taux d'occupation financier moyen 2025 en hausse à 95,6% (contre 94,1 % en 2024)

Structure financière consolidée

- Ratio d'endettement LTV EPRA : 33,3 % (contre 34,9 % à fin décembre 2024)
- Coût moyen de la dette en 2025 : 2,47 % (contre 1,75 % en 2024)
- Maturité moyenne résiduelle de plus de 3 années (hors options d'extension)
- Part des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes : 100 %
- Trésorerie de 30,8 M€ à fin 2025 et financement bancaire non tiré de 30M€

Dividende

- Dividende proposé : 4,20 € /action, + 2,4 % par rapport à celui versé en 2025, soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 28 mai 2026



Le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE, réuni le 12 février 2026 sous la Présidence de Monsieur Pierre Vaquier, a examiné les comptes sociaux et les états financiers IFRS arrêtés au 31 décembre 2025. Les procédures d'audit sont en cours.

Indicateurs financiers clés

(en M€)	2025	2024	Variation %
Revenus locatifs	30,2	30,0	+0,6%
Résultat net IFRS	26,9	28,6	-5,8%
Résultat net récurrent	18,6	20,4	-8,6%
Résultat net récurrent pro forma¹	18,6	18,4	+1,1%
Cash-flow net courant	18,3	19,1	-4,2%
Cash-flow net courant pro forma¹	18,3	17,2	+6,6%
(en € / action)	2025	2024	Variation %
ANR NTA	90,8	88,9	+2,2%
ANR NDV	92,6	91,3	+1,4%
Résultat net récurrent	4,5	4,9	-8,6%
Résultat net récurrent pro forma¹	4,5	4,4	+1,1%
Cash-flow net courant	4,4	4,6	-4,1%
Cash-flow net courant pro forma¹	4,4	4,1	+6,7%
Dividende	4,2	4,1	+2,4%
%	2025	2024	
Variation du patrimoine	+1,8%	+1,6%	
Taux d'occupation financier	95,6%	94,1%	
LTV EPRA	33,3%	34,9%	
Coût moyen de la dette	2,47%	1,75%	

¹ 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 2025.



Résumé de l'exercice 2025

L'année 2025 a été relativement positive pour l'économie française, qui se classe parmi les meilleures économies de l'OCDE. En dépit de chocs géopolitiques majeurs et d'un ressenti médiocre, la France affiche une croissance du PIB meilleure que prévue², un taux d'emploi en hausse (de 64% en 2017 à 69,4% à fin 2025) et une inflation faible qui devrait bénéficier au pouvoir d'achat des ménages français.

Ainsi, une étude *Knight Frank* fait état d'une amélioration globale du chiffre d'affaires du commerce en 2025 (+0,5%, après un recul de 1,2% en 2024), tiré par les secteurs de la bijouterie et de l'horlogerie (+7%), de l'alimentation (+5,1%), de la restauration (+4,9%), et de la beauté et du bien-être (+4,8%).

L'année écoulée a également été caractérisée par une forte hausse des ouvertures de boutiques à Paris (198, en hausse de +43% par rapport à 2024), favorisant la fréquentation et l'attrait de la capitale, comme en atteste un tourisme international à un niveau record.

L'investissement dans les commerces a représenté près d'un quart du montant total investi en immobilier tertiaire en France en 2025, soit 3 milliards d'euros, en hausse de 12% sur un an. Les pieds d'immeubles restent la typologie d'actifs la plus plébiscitée en France, avec des investissements majoritairement situés en Île-de-France.

Dans ce contexte, SELECTIRENTE a poursuivi une gestion active et rigoureuse de son patrimoine, tout en relançant son programme d'investissement. La Société a ainsi confirmé la solidité et la cohérence de sa stratégie centrée sur les commerces de proximité implantés au cœur des grandes métropoles françaises et dont les fondamentaux structurels offrent à la fois une stabilité des revenus et un levier de valorisation durable du portefeuille.

SELECTIRENTE a par ailleurs signé une nouvelle ligne de crédit corporate de 25 M€ sous la forme d'un *Sustainability Linked Loan* en décembre 2025, marquant une nouvelle étape dans le plan de croissance de la foncière. La Société a ainsi consolidé sa structure financière et dispose des moyens financiers (60 M€) lui permettant de saisir les nombreuses opportunités offertes par le marché.

SELECTIRENTE s'inscrit toujours dans une stratégie axée sur les commerces de proximité, pour laquelle la granularité et la diversification géographique et des activités de ses locataires/commerçants restent particulièrement pertinentes. Par ailleurs, le renforcement des habitudes de consommation locale et l'évolution des pratiques de mobilité en milieu urbain constituent des leviers durables qui soutiennent l'attractivité et la performance de cette typologie d'actifs.

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

- **des emplacements de qualité** : 64 % des actifs situés dans Paris intra-muros, 9 % en région parisienne et 18 % dans 5 des plus grandes métropoles régionales françaises (en valeur) ;
- **des loyers raisonnables** au regard des valeurs locatives de marché ;
- **une forte granularité du patrimoine** (399 actifs) et **une forte mutualisation du risque locatif** (518 baux) ;
- **un endettement limité** (LTV EPRA de 33,3 %), à fin décembre 2025, une trésorerie disponible de près de 31 M€ consécutive au financement de 25 M€ conclu en décembre 2025, et une ligne de crédit bancaire non tirée à date de 30 M€, représentant une capacité d'investissement de 60 M€ au total ;
- **une gestion disciplinée et agile**, déployée par **une équipe reconnue et expérimentée**.

² Source Banque de France



Un patrimoine en croissance

Croissance des valeurs d'expertise indépendante de +1,8 % à périmètre constant

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE ressort à 577 M€³ (hors droits) au 31 décembre 2025, contre 576 M€ au 31 décembre 2024. Cette stabilité résulte, à la hausse, des 17 M€ (hors droits) d'acquisitions réalisées en 2025 et de la croissance de 10,1 M€ de la valorisation du patrimoine à périmètre constant, et à la baisse, des arbitrages ciblés de son patrimoine immobilier direct (12,4 M€) et indirect (13,9 M€).

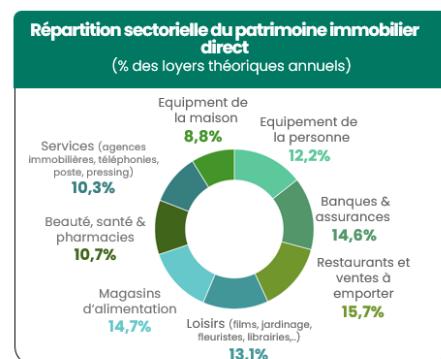
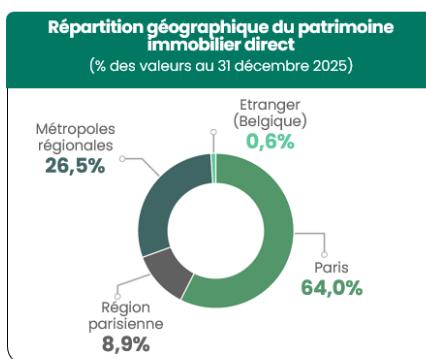
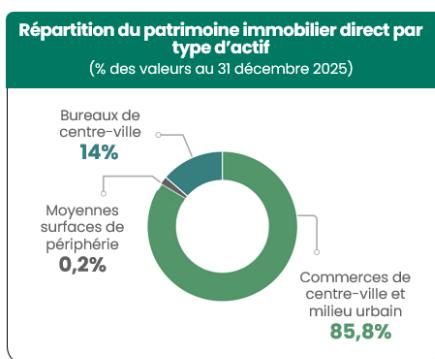
Au 31 décembre 2025, compte tenu de la qualité de ses emplacements, la Société a enregistré une croissance de la valorisation de ses actifs immobiliers détenus en direct, malgré un contexte de progression de taux d'intérêt. Ainsi, ces valeurs d'expertise s'inscrivent **en croissance de +1,8 % à périmètre constant** sur l'année.

Dans le détail, sur un an, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 86% du portefeuille global de la Société, enregistrent une progression de valeur à périmètre constant de +1,8 %, et celles des quelques surfaces de bureaux, également situées en cœur de ville de grandes métropoles françaises, de +1,6 %. Au niveau géographique, les valeurs d'expertise sont en hausse à Paris (+2,7 %), en région parisienne (+1,7%) et quasi-stables en région (-0,3 %), l'ensemble représentant plus de 99 % du patrimoine global de la foncière. Les actifs situés en Belgique (0,6 % du même total) affichent des valeurs d'expertise stables par rapport à 2024.

À fin décembre 2025, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises indépendantes (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 actifs parisiens, 5,9 % en région parisienne et 5,7 % dans les grandes métropoles régionales), à 8,5 % pour les moyennes surfaces de périphérie (un seul actif ne représentant plus que 0,2 % de la valeur globale du patrimoine) et à 4,8 % pour les bureaux.

Un patrimoine immobilier détenu en direct, constitué à 86 % de commerces de centre-ville et situé à 64 % dans Paris intra-muros

La **valeur du seul patrimoine immobilier direct** de SELECTIRENTE, constitué de 399 actifs et totalisant une surface de plus de 96 000 m² et 518 baux, ressort à **568 M€** (hors droits) à fin décembre 2025, principalement composé de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



³ Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2025 (576,8 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 567,8 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI et d'usufruits de parts de SCPI pour un total de 9,0 M€.



Une activité opérationnelle 2025 rigoureuse et sélective

Reprise des investissements en 2025

Avec des fondamentaux solides et une situation financière renforcée, SELECTIRENTE a mené une stratégie d'investissement dynamique et sélective, amorçant la reprise durable de son cycle d'acquisition, en parallèle d'une série d'arbitrages visant à optimiser son patrimoine.

Ainsi, tout en respectant ses critères stricts de sélectivité, SELECTIRENTE conclut l'exercice en ayant réalisé **18,7 M€ d'investissements en immobilier direct** sur des actifs de qualité avec des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché. Les acquisitions ont porté au total sur 16 boutiques de pieds d'immeuble (aussi bien à l'unité que sous forme de 2 portefeuilles) situées en centre-ville, principalement à Paris et en région parisienne, ainsi qu'en cœur de ville à Rouen (76) et à Annecy (74). **Le rendement immédiat des investissements réalisés en 2025 ressort en moyenne à 6,5 %.**

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

Au cours de l'exercice 2025, SELECTIRENTE a poursuivi le recentrage et l'optimisation stratégique de son portefeuille en cédant des actifs ne correspondant plus à sa cible d'investissement. La Société a ainsi vendu 11 actifs principalement situés dans des villes de taille moyenne en régions, et un actif en Belgique, pour un prix net vendeur total de **12,4 M€**, générant **une plus-value distribuable de 6,9 M€.**

Par ailleurs, sur son portefeuille d'immobilier indirect, SELECTIRENTE a cédé la totalité de sa participation (2,81 %) dans la société cotée belge Vastned. Le produit de la vente (16,9 M€) de cet investissement opportuniste détenu depuis 2020 sera réinvesti dans sa cible d'investissement en commerces de proximité de centre-ville, en ligne avec la stratégie active de développement de la foncière. Cet investissement a généré un TRI annuel moyen sur 5 ans de plus de 17%.

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

Les revenus locatifs bruts de SELECTIRENTE ressortent à 30,2 M€ en 2025, en croissance de +1 % par rapport à l'exercice précédent. À périmètre constant, les loyers seuls progressent de plus de +3,5 %, effet compensé, à la hausse, de l'indexation des loyers (+2,8 %), des relocations et des renouvellements de baux (+4,4 %), des cessions de fonds de commerce (+0,5 %) et, à la baisse, de la vacance (-2,4%) et des procédures collectives (liquidations judiciaires) (-1,8 %).

(en k€)	2025	2024	Variation %
Produits de loyers bruts	29 883	29 711	0,6%
Revenus annexes	339	329	3,1%
Revenus locatifs bruts	30 222	30 040	0,6%

Le taux d'occupation financier est à un niveau toujours élevé et en croissance à 95,6 % en moyenne sur l'année 2025 (contre 94,1 % en 2024).

Sur l'exercice 2025, l'ensemble des actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions de baux avec déspécialisation) ont concerné 41 locaux commerciaux (sur un total de plus de 550 unités locatives à fin 2025) et permis d'assurer 1,7 M€ de loyers en base annuelle. La baisse globale de ces loyers en France (-4,3 %) résulte principalement de l'impact de la révision de loyers concentrée sur 4 boutiques situées à Toulouse (31), Rouen (76) et Paris (I^{er} et X^{ème} arrondissements), représentant 0,4% des loyers annuels totaux de la foncière. Retraités de ces 4 boutiques, les nouveaux loyers s'inscrivent en hausse de +3,5% en France.

Par ailleurs, le taux de recouvrement des loyers quittancés en 2025 ressort à 93 % au 31/12/2025, et de 95,0 % au 11 février 2026.



Performances financières de l'année 2025

Résultat net récurrent et cash-flow net courant proforma⁽⁴⁾ en hausse, respectivement de +1 % et de +7 %

Etat résumé du résultat global IFRS

(en k€)	2025	2024	Variation %
Produits de loyers bruts	29 883	29 711	1%
Revenus annexes	339	329	+3%
Charges locatives refacturées	5 330	5 560	-4%
Charges locatives et taxes sur immeubles	(7 463)	(8 202)	-9%
Revenus locatifs nets	28 089	27 399	3%
Frais de gestion et autres frais généraux	(3 479)	(3 267)	6%
Variation de valeur des immeubles de placement	6 405	7 534	-15%
Résultat de cession des immeubles de placement	(23)	1 089	NA
Pertes de valeur sur créances clients	(797)	(825)	-3%
Autres produits et charges	34	(79)	NA
Résultat opérationnel	30 228	31 852	-5%
Dividendes	695	2 860	-76%
Produits financiers	132	765	-83%
Charges financières	(5 937)	(6 088)	-2%
Variation de valeur des actifs financiers/instruments financiers et résultat de cession des actifs financiers	2 703	(194)	NA
Résultat financier net	(2 406)	(2 657)	-9%
Résultat avant impôts	27 822	29 194	-5%
Impôt sur les sociétés	(894)	(597)	NA
Résultat net	26 928	28 598	-6%
Résultat net proforma⁽⁴⁾	26 928	26 656	1%
Résultat net récurrent	18 616	20 370	-9%
Résultat net récurrent proforma⁽⁴⁾	18 616	18 428	1%
Cash Flow net courant	18 345	19 147	-4%
Cash Flow net courant proforma⁽⁴⁾	18 345	17 206	7%

(4) 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 2025.

Le résultat net IFRS est en baisse à 26,9 M€, sous l'effet combiné de :

- La progression de +3% des revenus locatifs nets : hausse des loyers et diminution des charges immobilières non refacturables en conséquence de la relocation d'actifs vacants ;
- L'impact des frais d'acquisition (-2,2 M€) sur la hausse des valeurs d'expertise du portefeuille immobilier direct (+8,6 M€) ;
- L'amélioration du résultat financier de 0,2 M€ : coût de l'endettement stable (hausse du coût moyen de financement compensée par la baisse de l'encours moyen d'endettement sur l'année 2025), plus-value de cession des titres de participation Vastned (2,9 M€) partiellement compensée par l'absence de dividende de Vastned en 2025 (contre le versement d'un dividende majoré de 1,9 M€ en 2024) et baisse des produits de placement financier.



L'EPRA Earnings, également appelé résultat net récurrent IFRS, correspond au résultat net IFRS, retraité des variations de la valeur des immeubles de placement et de celle des actifs financiers, ainsi que du résultat de cession d'actifs ; il ressort à 18,6 M€ en 2025 contre 20,4 M€ en 2024 (4,5 €/action contre 4,9 €/action en 2024).

L'EPRA Earnings proforma, c'est-à-dire retraité des dividendes de la participation Vastned (1,9 M€ en 2024 et 0 en 2025), est en progression de +1% entre 2024 et 2025, et s'établit à 18,6 M€, contre 18,4 M€ en 2024.

De même, le cash-flow net courant s'établit en 2025 à 18,3 M€, en baisse de -4% ; en proforma, il progresse de +7% entre 2024 et 2025 (de 4,1 à 4,4 € / action).

Synthèse des indicateurs de performances EPRA

KPI EPRA	31/12/2025		31/12/2024	
	en M€	€/action	en M€	€/action
EPRA Earnings	18,6	4,47	20,4	4,89
EPRA NRV	422,2	101,43	410,7	98,64
EPRA NTA	378,0	90,80	370,1	88,88
EPRA NDV	385,4	92,60	380,1	91,30
Taux de rendement initial net	5,1%		5,1%	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyer	5,1%		5,1%	
Taux de vacance	3,1%		3,8%	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	18,6%		20,3%	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	17,3%		18,9%	
LTV EPRA	33,3%		34,9%	

L'actif net réévalué par action *Net Disposal Value* en normes EPRA progresse de +1,4 % et ressort à 92,60 € au 31 décembre 2025 contre 91,30 € à fin 2024. L'actif net réévalué par action NTA EPRA est également en hausse (+2,2 %) et ressort à 90,80 € au 31 décembre 2025, contre 88,88 € à fin 2024.

Structure financière renforcée

Au cours de l'année 2025, SELECTIRENTE a poursuivi l'optimisation de sa dette bancaire en remboursant la totalité du montant tiré de son RCF.

Afin de soutenir la reprise dynamique de ses investissements depuis début 2025, SELECTIRENTE a signé avec le Crédit Agricole Ile-de-France (CADIF), nouveau partenaire bancaire de la Société, une nouvelle ligne de crédit corporate de 25 M€ sous la forme d'un *Sustainability-Linked Loan* (SLL), basé sur les critères de performances extra-financières similaires aux deux précédents SLL signés en 2024, affirmant ainsi ses engagements de développement durable. Ce financement, d'une durée de 5 ans, est destiné à **accompagner la poursuite de sa croissance**.

SELECTIRENTE a ainsi consolidé sa structure financière, avec des liquidités disponibles qui ressortent désormais à près de 31 M€ et aucune échéance de dette significative avant 2027. A fin 2025, la foncière disposait de 30 M€ de capacité de tirage additionnelle (grâce à son RCF non tiré), lui offrant une capacité d'investissement totale de plus de 60 M€.



Ainsi, l'endettement bancaire brut de SELECTIRENTE ressort globalement à près de 223 M€ à fin 2025 (contre 204 M€ à fin 2024), et 192 M€ net de trésorerie et se caractérise par :

- un ratio d'endettement de 33,3 % (EPRA LTV) contre 34,9 % à fin 2024 ;
- 21 % de dettes hypothécaires à taux fixe et 79% de dettes corporate à taux variable intégralement couvertes ;
- un coût moyen annuel 2025 à 2,47 % (1,75 % en 2024) ;
- une maturité moyenne résiduelle de 3,1 années (hors options d'extension).

Hausse (+ 2,4 %) du dividende par action

Compte tenu des réalisations de l'exercice, un dividende au titre de l'exercice 2025 s'élevant à **4,20 € / action** sera proposé à la prochaine Assemblée Générale du 28 mai 2026, **en hausse de + 2,4 %** par rapport à celui de l'an passé (4,1 € par action).

Evènements post clôture

Depuis le 1^{er} janvier 2026, SELECTIRENTE a acquis une boutique située à Paris (VI^e arrondissement). Elle est par ailleurs engagée à date dans 1) l'acquisition de plusieurs actifs situés dans le centre de Paris et au cœur de grandes métropoles françaises pour un prix de revient total de près de 3,8 M€, ainsi que 2) des arbitrages à hauteur de 2,1 M€ net vendeur.

Perspectives 2026

Dans un contexte encore marqué par des facteurs d'incertitude macroéconomique et géopolitique, susceptibles de peser sur l'économie et les marchés financiers, et dans l'attente d'un rebond net des économies européennes, SELECTIRENTE aborde l'exercice 2026 avec une stratégie claire.

La Société entend mobiliser en priorité sa capacité d'investissement de 60 M€ en saisissant les opportunités d'acquisitions dans un *momentum* de bas de cycle favorable, tout en poursuivant une stratégie d'arbitrages ciblés visant à optimiser encore son portefeuille et à améliorer ses revenus locatifs. L'objectif global vise l'amélioration continue de son résultat net récurrent et de son cash-flow net courant, en vue de soutenir une croissance pérenne de son dividende.

Parallèlement, SELECTIRENTE ambitionne d'accroître sa visibilité auprès d'une base élargie d'investisseurs, en France comme à l'international, et de continuer de déployer ses engagements en matière environnementale, sociale et de gouvernance.

En s'appuyant sur une forte présence dans les grandes métropoles françaises, à Paris et région parisienne, la Société maintiendra une gestion locative dynamique et durable de son patrimoine, en identifiant activement les opportunités de création de valeur sur son portefeuille.

Calendrier financier 2026 :

- **05/05/2026 (après bourse) : Activité et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre**
- **28/05/2026 : Assemblée Générale Annuelle**
- **23/07/2026 (après bourse) : Activité et résultats semestriels**



Contacts

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

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

À propos de SELECTIRENTE

SELECTIRENTE se positionne comme la seule foncière française cotée spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de proximité, et l'une des rares en Europe. Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, elle est gérée par SELECTIRENTE GESTION, qui elle-même s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de 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 et d'arbitrage.

Dotée d'un portefeuille immobilier diversifié et de grande qualité de près de 580 M€, SELECTIRENTE a mis en place une stratégie de croissance duale, pour le développement et la valorisation de son patrimoine commercial de centre-ville à Paris et dans les grandes métropoles françaises et européennes les plus dynamiques. Forte de son *track record* et de fondamentaux solides, SELECTIRENTE est une foncière engagée et opportuniste qui mène une politique d'arbitrages rigoureuse et sélective orientée vers la création de valeur.

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

Plus d'informations : www.selectirente.com

Vous souhaitez suivre nos actualités en temps réel ?

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





Annexes au communiqué de presse Activité et Résultats 2025

- États financiers IFRS au 31 décembre 2025 (en cours d'audit)

- o Etat de la situation financière (simplifié)

<i>Actif(en k€)</i>	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Immeubles de placement	565 876	548 316
Immobilisations incorporelles	1	1
Titres de portefeuille	8 998	22 988
Autres actifs financiers non courants	1 068	1 264
Actifs d'impôts différés	182	271
Actifs non courants	576 124	572 839
Créances clients et comptes rattachés	10 956	9 122
Créances fiscales et autres créances	1 367	1 508
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 870	6 851
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	1 859	3 847
Actifs non courants détenus en vue de la vente	1 912	4 118
Actifs courants	46 963	25 446
TOTAL DES ACTIFS	623 087	598 285

<i>Passif(en k€)</i>	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Capital social	66 767	66 767
Primes	202 696	202 712
Réserves	81 406	71 735
Autres éléments du résultat global	1 765	3 602
Résultat net	26 928	28 598
Capitaux propres	379 562	373 414
Emprunts	218 243	196 590
Passifs d'impôts différés	398	
Dépôts de garantie	7 300	7 394
Provisions	720	720
Passifs non courants	226 662	204 704
Emprunts	4 413	7 841
Juste valeur des instruments financiers	63	
Dettes fournisseurs et autres créiteurs	11 445	11 439
Dettes fiscales et sociales courantes	942	886
Passifs courants	16 864	20 166
Total des passifs	243 525	224 870
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	623 087	598 285



Etat des flux de trésorerie IFRS

(en k€)	2025	2024	Variation
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net	26 928	28 598	-6%
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- <i>Variations des justes valeurs des immeubles de placement</i>	(6 405)	(7 534)	-15%
- <i>Résultat de cession des immeubles de placement</i>	23	(1 089)	NA
- <i>Provision et dépréciation</i>	(75)	235	NA
- <i>Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier</i>	2 406	2 657	-9%
- <i>Charges d'impôt courant et différé</i>	894	597	+50%
Capacité d'autofinancement avant impôts et fonds de roulement	23 772	23 463	1%
Impôts versés	(882)	(993)	-11%
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(1 398)	716	NA
Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles	21 492	23 185	-7%
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immeubles de placement	(20 845)	(4 588)	NA
Autres variations d'immobilisations	346	(448)	NA
Cessions des immeubles de placement	12 369	13 806	-10%
Cessions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers	16 871	165	NA
Trésorerie nette liée aux activités d'investissement (B)	8 741	8 771	0%
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Dividendes reçus	834	2 877	-71%
Dividendes versés	(18 773)	(18 323)	+2%
Achats/Ventes d'actions propres	(192)	(220)	-13%
Nouveaux emprunts	59 000	53 533	10%
Remboursements d'emprunts	(42 914)	(68 987)	-38%
Intérêts reçus	144	401	-64%
Intérêts payés	(4 689)	(3 723)	26%
Variation des dépôts de garantie et fonds de roulement	(155)	56	NA
Trésorerie nette liée aux activités de financement (C)	(6 745)	(34 385)	-80%
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)	23 488	(2 430)	NA
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1 ^{er} janvier	6 851	9 116	-25%
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	30 340	6 686	354%

**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 Document d'Enregistrement Universel 2024.

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 la 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 déspécialisation

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 retrace 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 SELECTIRENTE à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et les indemnités de déspécialisation.

RNR (résultat net récurrent)

Le RNR est le résultat des opérations sur lequel communique SELECTIRENTE. Cet indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cessions, 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 31 décembre 2025.

Les investissements immobiliers indirects, constitués :

- des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2025,
- des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2025,
- des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu.

AVERTISSEMENTS :**Indicateurs de performance EPRA**

Selectirente applique les recommandations de l'EPRA38 dans le cadre des indicateurs publiés dans le présent communiqué de presse. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, et dans ce cadre, publie des recommandations sur des indicateurs de performance afin d'améliorer la comparabilité des comptes publiés par les différentes sociétés. Selectirente publie dans son Rapport financier semestriel et son Document d'enregistrement universel l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les « Best Practices Recommandations », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme.