



Communiqué de presse

23 juillet 2026 – 17h45

Selectirente confirme la résilience de son modèle au premier semestre 2026

Chiffres clés

- Taux d'occupation financier : 95,9% sur le 2^{ème} trimestre 2026 portant la moyenne sur les douze derniers mois à 95,7%, en progression de 100 bps par rapport à 2025
- Activité de gestion locative dynamique avec 31 relocations et renouvellements de baux depuis le début d'année 2026
- Loyers stables à périmètre constant (- 0,2% par rapport au S1 2025)
- Investissements : 13,7 M€ au total, dont 5,8 M€ signés au 30 juin 2026 et 7,9 M€ d'investissements engagés
- Cessions : 5,8 M€ au total, dont 0,8 M€ réalisés au 30 juin 2026 et 5,0 M€ sous promesse de vente
- Résultat net IFRS : 10,1 M€, soit 2,42 €/action (contre 18,6 M€ au 30 juin 2025)
- Résultat récurrent EPRA : 9,5 M€, soit 2,29 €/action, en progression de +4%
- ANR NTA (EPRA) : stable à 88,57 €/action (-0,3% par rapport au S1 2025)
- Ratio d'endettement LTV EPRA : 35,5% (vs 34,8% au S1 2025)

« Au premier semestre 2026, Selectirente a poursuivi l'exécution disciplinée de sa stratégie, en combinant performances locatives solides et investissements sélectifs. Dans un environnement plus volatil, la qualité de nos emplacements et la granularité de notre portefeuille confirment la solidité de notre modèle et notre capacité à créer de la valeur sur le long terme. »

Jean-Marc PETER, Président de SELECTIRENTE GESTION

* * *

Présentation des résultats semestriels 2026

Un webcast audio se tiendra le 24 juillet 2026 à 9h00 (heure de Paris). Pour suivre la présentation, vous pouvez vous connecter via ce [lien](#).

Un enregistrement de la présentation sera disponible sur le site internet de Selectirente.

* * *



Le Conseil de Surveillance de Selectirente, réuni le 23 juillet 2026, a examiné les comptes en normes françaises et en normes IFRS arrêtés au 30 juin 2026. Les procédures d'audit sont en cours et le rapport sera émis une fois celles-ci finalisées.

Contexte de marché et fondamentaux de la foncière

Dans un environnement macroéconomique et géopolitique volatil au premier semestre 2026, l'immobilier de commerce de centre-ville a fait preuve de résilience. C'est sur ce segment, qui suscite un intérêt croissant des investisseurs, que Selectirente concentre la quasi-totalité de son patrimoine.

La Société s'appuie sur des fondamentaux qui continuent de soutenir la résilience de son modèle :

- **Qualité des emplacements** : 64% des actifs situés dans Paris intra-muros, 9% en région parisienne et 26% dans les grandes métropoles régionales françaises ;
- **Granularité du portefeuille** : 403 actifs, 522 baux, forte diversité sectorielle des locataires-commerçants
- **Structure financière maîtrisée** : LTV EPRA de 35,5% à fin juin 2026, coût moyen de la dette à 2,6%

Activité opérationnelle

Au premier semestre 2026, la Société a maintenu une dynamique d'investissement sélective avec 5,8 M€ d'acquisitions réalisées, portant sur huit actifs de commerces de centre-ville à Paris, Lyon, Bordeaux et Rueil-Malmaison, et 7,9 M€ d'investissements engagés à la date du présent communiqué.

En parallèle, Selectirente a poursuivi ses arbitrages ciblés avec deux actifs cédés pour 0,8 M€, générant une plus-value comptable de 0,5 M€ (soit 0,11 € / action). Par ailleurs, 5,0 M€ d'actifs sont actuellement sous promesse de vente.

Les loyers à périmètre constant sont stables (-0,2%) au S1 2026 par rapport au S1 2025. Les revenus locatifs bruts s'établissent à 15,4 M€ et sont en progression de +2% par rapport à ceux du premier semestre 2025 notamment soutenus par les acquisitions de 2025 et du premier semestre 2026.

Enfin, le taux d'occupation financier demeure élevé et s'établit à 95,7% en moyenne sur les 12 derniers mois, en progression par rapport à celui enregistré sur l'année 2025 (94,7%). Pour le seul 2^{ème} trimestre 2026, ce taux d'occupation financier atteint 95,9%, en progression par rapport au trimestre précédent (95,7%) grâce à une gestion dynamique et rigoureuse de l'activité locative.

Performances financières

Le résultat net IFRS s'établit à 10,1 M€, soit 2,42 €/action, contre 18,6 M€ au S1 2025 qui comprenait notamment :

- la contribution d'une plus-value comptable de 6,6 M€ (soit 1,60 € / action) provenant de cessions inscrites dans la stratégie d'arbitrage de la Société au cours du premier semestre 2025,
- l'impact positif de 1,5 M€ résultant de la réévaluation de la participation dans la société cotée belge Vastned, intégralement cédée en décembre 2025.

Le résultat récurrent EPRA ressort à 9,5 M€, soit 2,29 €/action, et le cash-flow net courant à 10,1 M€, soit 2,42 €/action, en hausse respectivement de +4% et +5%, principalement grâce à la progression des loyers et à la baisse des charges locatives nettes.



Synthèse des indicateurs de performances EPRA

KPI EPRA	30/06/2026		31/12/2025		30/06/2025	
	en M€	€/action	en M€	€/action	en M€	€/action
EPRA Earnings	9,5	2,29	18,6	4,47	9,2	2,20
EPRA NRV	413,7	99,39	422,2	101,43	413,0	99,22
EPRA NTA	368,6	88,57	378,0	90,80	369,7	88,82
EPRA NDV	370,4	89,00	385,4	92,60	377,4	90,67
Taux de vacance	3,0%		3,1%		2,9%	
LTV EPRA	35,5%		33,3%		34,8%	

L'actif net réévalué par action NTA (*Net Tangible Assets Value*) en normes EPRA ressort à 88,57 € au 30 juin 2026, en baisse de -0,3% par rapport à celui du 30 juin 2025.

Valorisation du patrimoine

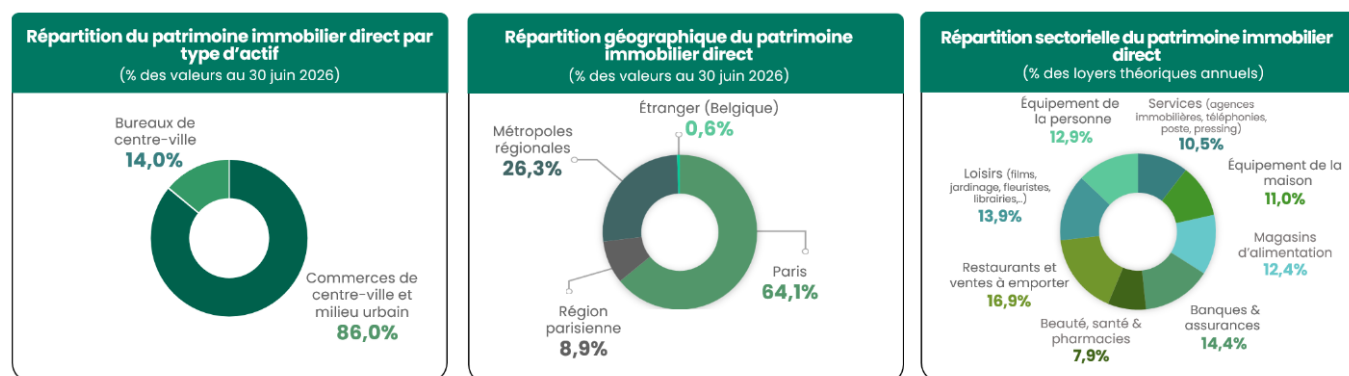
Le patrimoine réévalué de Selectirente s'établit à 583 M€¹ au 30 juin 2026 hors droits, contre 577 M€² hors droits à fin 2025.

Au 30 juin 2026, compte tenu de la qualité de ses emplacements, le portefeuille immobilier direct de la Société a poursuivi sa progression en termes de valorisation. Ainsi, ces valeurs d'expertise évoluent de +0,2% à périmètre constant sur le premier semestre 2026. En détails :

- Commerces de centre-ville (plus de 85% du portefeuille global) : +0,3% à périmètre constant
- Bureaux (près de 15% du patrimoine global) : stable

À fin juin 2026, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 5,3%.

La valeur du patrimoine immobilier direct de Selectirente, constitué de 403 actifs totalisant une surface de plus de 92 000 m² et 522 baux, ressort à 574 M€ (hors droits) à fin juin 2026. Principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, ce patrimoine se décompose de la manière suivante :



¹ Le patrimoine réévalué au 30 juin 2026 (582,6 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 573,9 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 pour un total de 8,7 M€.

² 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€.



Structure financière

Selectirente conserve une structure financière solide et prudente, caractérisée par :

- Ratio d'endettement LTV EPRA : 35,5%
- Coût moyen de la dette : 2,6%
- Maturité moyenne : 2,6 années, dette couverte à 100% jusqu'à l'extinction de la dette corporate en 2027 (hors dette amortissable)
- Trésorerie et financements bancaires non tirés : 43,6 M€

Au 30 juin 2026, le financement bancaire de Selectirente s'élève à 221 M€ en normes IFRS (contre 201 M€ au 30 juin 2025).

Assemblée Générale du 28 mai 2026

Toutes les résolutions présentées à l'Assemblée Générale du 28 mai 2026 ont été approuvées par les actionnaires et le dividende de 4,20 € par action au titre de l'exercice 2025 (+2,4% par rapport à 2024) a été mis en paiement le 10 juin 2026.

Evènements post-clôture

À la date du présent communiqué, la Société a engagé 7,9 M€³ d'acquisitions additionnelles portant le total des investissements réalisés et/ou engagés depuis le début de l'exercice à 13,7 M€ frais inclus, avec un rendement initial moyen de près de 6,2%. La Société est également engagée avec la vente d'actifs sous promesse de vente pour un montant de 5,0 M€⁴.

Perspectives

Selectirente entend profiter du cycle immobilier actuel pour accélérer sa croissance et consolider sa rentabilité récurrente.

Dans ce contexte, Selectirente entend déployer son capital de manière sélective mais proactive, en privilégiant des actifs de commerces de proximité en centre-ville de grande qualité ainsi que, le cas échéant, des acquisitions de portefeuilles de taille plus importante.

Selectirente prévoit également d'étendre sa diversification géographique à certaines grandes métropoles européennes, avec l'ambition de changer d'échelle tout en préservant la discipline, la granularité et la qualité d'actifs qui fondent son modèle.

3 7,9 M€ d'investissements engagés dont 0,6 M€ au 30 juin 2026 et 7,3 M€ depuis le 1^{er} juillet 2026.

4 5,0 M€ de cessions engagées dont 0,6 M€ au 30 juin 2026 et 4,4 M€ depuis le 1^{er} juillet 2026.



Calendrier financier

- 22 septembre 2026 : Rapport financier du 1^{er} semestre 2026
- 4 novembre 2026 : Chiffre d'affaires et activité du 3^{ème} trimestre 2026

Contacts

Audrey MILLERET – Directrice Administrative et Financière Selectirente Gestion – +33 (0)1 85 29 03 10 – audrey.milleret@selectirente.com

Claire HILBERT – Agence de communication SHAN – +33 (0)6 15 80 91 30 – claire.hilbert@shan.fr

À propos de SELECTIRENTE

Selectirente est l'une des rares foncières cotées en Europe spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de proximité. 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 Tikehau Investment Management, la société de gestion d'actifs du groupe Tikehau Capital.

Dotée d'un portefeuille immobilier diversifié et de grande qualité de 583 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 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





Annexes

- États financiers IFRS au 30 juin 2026 (en cours d'examen limité par les commissaires aux comptes)

o Etat de la situation financière IFRS

Actif (en k€)	30 juin 2026	31 décembre 2025
Immeubles de placement	573 345	565 876
Immobilisations incorporelles	1	1
Titres de portefeuille	8 734	8 998
Autres actifs financiers non courants	1 115	1 068
Actifs d'impôts différés	188	182
Actifs non courants	583 383	576 124
Créances clients et comptes rattachés	13 029	10 956
Créances fiscales et autres créances	1 589	1 367
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 649	30 870
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	1 824	1 859
Actifs non courants détenus en vue de la vente	570	1 912
Actifs courants	30 662	46 963
TOTAL DES ACTIFS	614 045	623 087

Passif (en k€)	30 juin 2026	31 décembre 2025
Capital social	66 767	66 767
Primes	202 728	202 696
Réserves	89 126	81 406
Autres éléments du résultat global	1 761	1 765
Résultat net	10 058	26 928
Capitaux propres	370 440	379 562
Emprunts - part à plus d'un an	116 748	218 243
Passifs d'impôts différés	397	398
Dépôts de garantie	7 476	7 300
Provisions - part à plus d'un an	100	720
Passifs non courants	124 721	226 662
Emprunts - part à moins d'un an	104 051	3 883
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an		63
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13 799	11 445
Dettes fiscales et sociales courantes	1 034	942
Passifs courants	118 884	16 864
Total des passifs	243 605	243 525
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	614 045	623 087



○ Etat du résultat global IFRS

(en k€)	30 juin 2026	30 juin 2025	Variation %
Revenus locatifs bruts	15 438	15 170	+2%
Charges locatives refacturées	2 608	2 734	-5%
Charges locatives et taxes sur immeubles	(3 630)	(3 986)	-9%
Revenus locatifs nets	14 416	13 918	+4%
Frais de gestion et autres frais généraux	(1 742)	(1 735)	+0%
Variation de valeur des immeubles de placement	201	6 543	-97%
Résultat de cession des immeubles de placement	(36)	(98)	-63%
Pertes de valeur sur créances clients	(296)	(402)	-26%
Autres produits et charges	650	(49)	NA
Résultat opérationnel	13 194	18 177	-27%
Dividendes	(354)	358	-199%
Produits financiers	267	61	+335%
Charges financières	(3 380)	(2 914)	+16%
Variation de valeur des actifs financiers/instruments financiers et résultat de	358	3 384	-89%
Résultat financier net	(3 110)	889	-450%
Résultat avant impôts	10 084	19 066	-47%
Impôt sur les sociétés	(26)	(478)	-95%
Résultat net	10 058	18 588	-46%
Résultat net récurrent	9 535	9 162	+4%
Cash Flow net courant	10 074	9 585	+5%

- 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 30 juin 2026 ou son prix d'acquisition hors droits,
- les investissements immobiliers indirects, constitués notamment :
 - des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30 juin 2026,
 - des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30 juin 2026,
 - des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu.

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, des variations des justes valeurs des éléments du résultat financier et des charges d'impôt courant et différé.