

SELECTIRENTE

La foncière cotée spécialisée en commerces urbains

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

2026



SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS 2026

4

1 RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

5

1.1 Contexte économique et marché immobilier

6

1.2 Résilience des performances opérationnelles

6

1.3 Investissements et arbitrages du semestre

7

1.4 Structure Financière

8

1.5 Gestion locative et immobilière

9

1.6 Résultats semestriels

10

1.7 Autres informations

15

1.8 Perspectives

15

1.9 Glossaire

16

2 ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS ET NOTES ANNEXES

19

États financiers semestriels IFRS

20

2.1 États financiers individuels

20

2.2 Notes aux états financiers

23

3 DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES

37

4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

39

4.1 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

40

Résultats du premier semestre 2026

CHIFFRES CLÉS	1S26	2025	1S25
PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE			
Croissance des loyers	+ 2,0 %	+ 1,0 %	0 %
Croissance des loyers à périmètre constant	- 0,2 %	+ 3,5 %	+ 3,9 %
Taux d'Occupation Financier moyen (sur les 12 derniers mois)	95,7 %	95,6 %	94,7 %
Investissements directs et indirects (DI - M€)	5,8	21,2	2,3
RÉSULTATS (M€)			
Résultat Net IFRS	10,1	26,9	18,6
Résultat EPRA	9,5	18,6	9,2
Cash Flow Net Courant	10,1	18,3	9,6
DONNÉES EPRA PAR ACTION (€/ACTION)			
Résultat EPRA	2,29	4,47	2,20
EPRA NRV	99,39	101,43	99,22
EPRA NTA	88,57	90,80	88,82
EPRA NDV	89,00	92,60	90,67
Taux de rendement initial net	5,3 %	5,1 %	5,1 %
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	5,3 %	5,1 %	5,1 %
Taux de vacance	3,0 %	3,1 %	2,9 %
Ratio de coût (incluant le coût de vacance)	17,1 %	18,6 %	21,0 %
Ratio de coût (hors coût de vacance)	15,4 %	17,3 %	20,3 %
EPRA LTV	35,5 %	33,3 %	34,8 %
PATRIMOINE			
Juste valeur du Patrimoine (HD - M€)	583	577	578
Taux de rendement moyen des expertises immobilières (droits inclus)	5,3 %	5,1 %	5,1 %

1 RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

1.1	CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET MARCHÉ IMMOBILIER	6
1.2	RÉSILIENCE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES	6
1.3	INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES DU SEMESTRE	7
1.3.1	Investissements	7
1.3.2	Arbitrages	7
1.3.3	Composition du patrimoine	7
1.4	STRUCTURE FINANCIÈRE	8
1.5	GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	9
1.6	RÉSULTATS SEMESTRIELS	10
1.6.1	Évolution du Patrimoine et synthèse de ses indicateurs de performance	11
1.6.2	Synthèse des indicateurs de performance EPRA	11
1.7	AUTRES INFORMATIONS	15
1.7.1	Fusion de SOFIDY dans Tikehau Investment Management	15
1.7.2	Principaux risques	15
1.7.3	Risques liés aux crises géopolitiques	15
1.8	PERSPECTIVES	15
1.9	GLOSSAIRE	16

1.1 CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET MARCHÉ IMMOBILIER

Au premier semestre 2026, l'environnement macroéconomique est resté marqué par une croissance modérée, une inflation encore sensible à l'évolution des prix de l'énergie et un contexte géopolitique incertain. Dans ses projections de juin 2026, la Banque de France anticipe une progression du PIB de 0,5 % sur l'année (+0,7 % selon l'OCDE, +0,6 % selon le FMI et +0,7 % selon le gouvernement). Le marché de l'emploi demeure néanmoins relativement résilient, contribuant au soutien de la consommation des ménages qui reste stable sur ce premier semestre.

Dans le commerce spécialisé, l'activité reste contrastée selon les segments. Les données publiées par Procos (la Fédération représentative du commerce spécialisé) font état d'un recul de 2,4 % des ventes en magasin au premier semestre 2026, tandis que certains secteurs, tels que l'alimentaire spécialisé, la beauté-parfumerie et les activités liées aux cadeaux et aux loisirs, enregistrent des évolutions plus favorables. Dans ce contexte, la sélectivité des emplacements, la qualité des locataires et l'adéquation des actifs à leur zone de chalandise demeurent des critères déterminants.

Le marché de l'immobilier commercial a représenté une part significative (27 % vs. 12 % en 2021) des volumes investis au cours du semestre. Selon CBRE, près de 1,8 Md€ ont été investis en immobilier de commerce au premier semestre 2026, un volume globalement stable par rapport à la même période de l'exercice précédent. Dans un environnement de marché toujours exigeant, l'intérêt des investisseurs semble à nouveau se porter vers les actifs de commerce tout en demeurant principalement concentré sur les actifs les mieux situés, offrant à la fois visibilité locative, profondeur de marché et potentiel de liquidité.

Dans ce cadre, les commerces de proximité implantés au sein de zones urbaines denses, à la démographie positive, et sur des emplacements établis continuent de présenter des caractéristiques recherchées, notamment en matière d'accessibilité, de fréquentation et de résilience locative.

1.2 RÉSILIENCE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

L'évolution des modes de consommation confirme l'importance des implantations de proximité et la capacité d'adaptation du commerce de centre-ville, en particulier dans les grandes agglomérations. Paris et les principales métropoles bénéficient à cet égard de facteurs de soutien structurels, tenant notamment à leur densité urbaine, à la permanence des phénomènes de métropolisation, à la mixité des usages, à l'attractivité touristique et à la diversité de la demande.

En 2025, la région Paris Île-de-France a accueilli près de 50 millions de visiteurs, dont plus de 23 millions de touristes internationaux, tandis que les aéroports parisiens ont enregistré un trafic proche de 107 millions de passagers, en progression de 3,4 % sur un an. Ces éléments contribuent au soutien de la fréquentation des principaux axes commerciaux, même si les situations demeurent contrastées selon les localisations et les typologies d'actifs.

SELECTIRENTE bénéficie d'un positionnement centré sur les commerces urbains, principalement situés dans des zones urbaines denses, au sein des grandes métropoles. La qualité des emplacements, la granularité du portefeuille et la diversification des locataires constituent des facteurs de résilience dans la durée.

La Société poursuit une politique d'investissement sélective, fondée sur une analyse rigoureuse de la qualité des actifs, de leur potentiel locatif, de leur liquidité et de leur capacité de valorisation à long terme. Cette discipline apparaît particulièrement adaptée dans un marché où la création de valeur repose avant tout sur la qualité intrinsèque des actifs et sur une gestion active du patrimoine.

Grâce à la solidité de sa structure financière, SELECTIRENTE continue d'afficher des fondamentaux robustes et pérennes sur le long terme :

- des emplacements de qualité : plus de 64 % des actifs situés dans Paris intra-muros, 9 % en région parisienne et 26 % dans 5 des 10 plus grandes métropoles régionales françaises ;
- des loyers modérés au regard des valeurs locatives de marché, gages de résistance et de création de valeur future ;
- une forte granularité du patrimoine (403 actifs et 522 baux) et une forte mutualisation du risque locatif grâce à la diversité des secteurs d'activité de ses locataires commerçants, les magasins d'équipements de la personne ne représentant que 13 % en valeur du patrimoine de la Société ;
- un endettement maîtrisé (LTV EPRA de 35,5 % à fin juin 2026), une trésorerie disponible de 13,6 M€ et des financements bancaires non tirés de 30 M€ au 30 juin 2026 issus de la ligne de crédit RCF ;
- une gestion exigeante et dynamique, portée par une équipe de professionnels reconnus.

1.3 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES DU SEMESTRE

1.3.1 INVESTISSEMENTS

S'appuyant sur des fondamentaux financiers solides, SELECTIRENTE a continué à déployer une politique d'investissement sélective, tout en restant attentive aux opportunités créatrices de valeur. Dans un marché exigeant, la Société a ainsi continué à déployer ses capitaux de manière ciblée, tout en renforçant son exposition à des actifs de commerce bien situés et offrant des rendements attractifs.

Les investissements réalisés au cours du premier semestre 2026 représentent 5,8 millions d'euros frais inclus générant une rentabilité brute immédiate moyenne de 6,1 %⁽¹⁾. La Société a ainsi réalisé les acquisitions suivantes :

- un commerce de 38 m² situé rue Dauphine, au cœur du 6^{ème} arrondissement de Paris, bénéficiant d'un emplacement sur un axe à forte commercialité, pour un prix de revient total de 0,7 M€. Cette acquisition génère un rendement immédiat de 6,2 %⁽²⁾ ;
- une boutique de 177 m² située rue des 4 chapeaux, au cœur de la Presqu'île de Lyon, dans une artère dont l'attractivité commerciale s'est nettement renforcée ces dernières années. Cette acquisition pour un prix de revient total de 1,4 M€, génère un rendement immédiat de 6,0 %⁽²⁾ ;

- un portefeuille composé de trois boutiques réparties à Paris (14^{ème}), Rueil-Malmaison (92) et Bordeaux (33) acquis pour 1,8 M€ et représentant une surface de 230 m². Ce portefeuille comporte un actif situé avenue du Maine à Paris, à quelques pas de la Gare Montparnasse, actuellement loué à Marionnaud ; un actif loué à l'enseigne FRAM à Rueil-Malmaison, rue Paul Vaillant-Couturier, un axe commerçant tout proche de la mairie ; et un actif à Bordeaux, occupé par la Société Générale et établi Cour Aristide Briand, à proximité de la place de la Victoire. Ce portefeuille génère un rendement immédiat de 6,0 %⁽²⁾ ;
- Des murs de commerce de 109 m² situés rue d'Alésia, dans le 14^{ème} arrondissement, loués à une enseigne présente depuis plus de 20 ans, pour un montant de 1,0 M€. Cette acquisition génère un rendement immédiat de 6,2 %⁽²⁾ ;
- un portefeuille de deux commerces acquis pour 0,8 M€, situés dans le 9^{ème} arrondissement de Paris, offrant un rendement immédiat de 5,3 %⁽²⁾ et présentant un potentiel de réversion important.

Au-delà des acquisitions déjà finalisées, SELECTIRENTE s'est par ailleurs engagée au 30 juin 2026 sur une autre acquisition à Paris pour un montant de 0,6 M€, et demeure en mesure de saisir de nouvelles opportunités grâce à ses ressources financières actuelles.

1.3.2 ARBITRAGES

Au premier semestre, SELECTIRENTE a poursuivi l'optimisation de son portefeuille avec la vente de deux commerces : Fontenay sous Bois (94) et Neuilly Plaisance (93), pour un prix net vendeur total de 0,8 M€, supérieur en moyenne de 32 % aux dernières valeurs d'expertise connues avant engagement de cession ; ces ventes ont généré une plus-value comptable de 0,5 M€ (soit 0,1 € / action).

Au 30 juin 2026, la Société était également engagée dans la cession d'un actif situé à Dijon (21) pour un prix net vendeur de 4,4 M€ et un actif vacant situé au Mans (72), pour un prix net vendeur de 0,6 M€, avec une plus-value totale potentielle de 2,3 M€.

1.3.3 COMPOSITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine réévalué de la Société s'est établi au 30 juin 2026 à 582,6 M€⁽²⁾ hors droits, contre 577 M€ au 31 décembre 2025.

Il se compose de :

- 573,9 M€ d'actifs immobiliers détenus directement (valeurs d'expertise hors droits). Le portefeuille poursuit sa progression en termes de valorisation, les valeurs d'expertises affichant une hausse de +0,2% à périmètre constant.
- 8,7 M€ d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 6,7 M€, d'une participation dans deux sociétés gérées par Tikehau Investment Management (Rose SARL et Tikehau Retail Properties III) pour un montant de 2,1 M€.

À fin juin 2026, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 403 actifs immobiliers totalisant une surface de plus de 92 000 m² et 522 baux. Sa valeur hors droits ressort à 573,9 M€ principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne et dans les plus grandes métropoles régionales.

(1) La rentabilité immédiate des actifs acquis par SELECTIRENTE n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la société et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

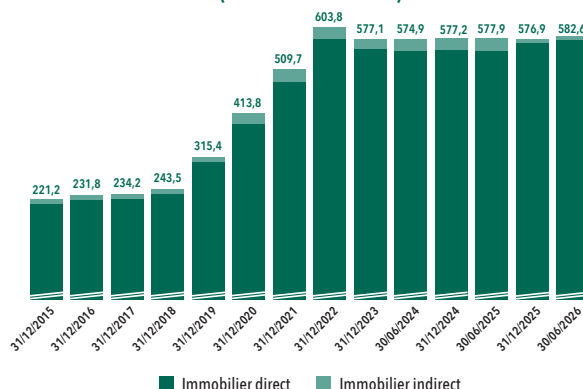
(2) Voir glossaire en page 16

Au 30 juin 2026, l'évolution et la répartition du patrimoine immobilier acquis en direct et de façon indirecte se décomposent de la manière suivante :

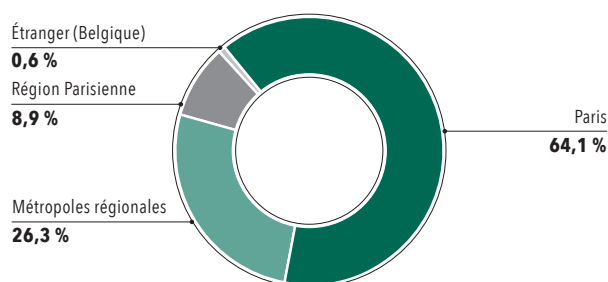
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif
(% des valeurs au 30 juin 2026)



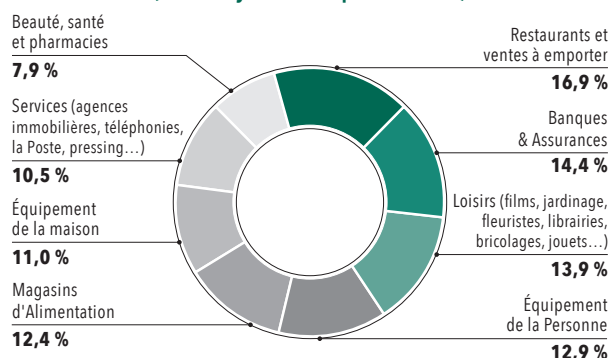
Evolution du patrimoine immobilier en direct et indirect
(en million d'euros)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct
(% des valeurs au 30 juin 2026)



Répartition sectorielle du patrimoine immobilier direct
(% des loyers théoriques annuels)



1.4 STRUCTURE FINANCIÈRE

SELECTIRENTE a consolidé sa structure financière au cours de l'année 2025. Au premier semestre 2026, la société a poursuivi une gestion exigeante de ses ressources tout en maintenant une structure financière robuste. Pour autant, en janvier 2026, la Société a par ailleurs souscrit deux nouveaux contrats de couvertures de taux avec effet différé, un SWAP de 15 M€ et un tunnel de taux de 10 M€ afin de couvrir à 100 % le financement de 25 M€ signé en décembre 2025.

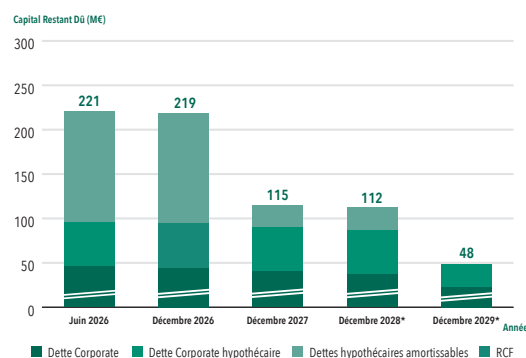
La prochaine échéance significative est prévue en 2027, avec le crédit corporate de 100 M€ souscrit en 2022, dont le renouvellement est en cours de traitement.

Ainsi, au 30 juin 2026, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 221 M€ en normes IFRS (contre 201 M€ au premier semestre 2025) et se caractérise par :

- 23 % de dettes à taux fixe et 77 % de dettes à taux variable ;
- 21 % de dettes hypothécaires et 79 % de dettes corporate ;
- un ratio d'endettement de 35,5 % (LTV EPRA) ;
- un coût moyen de la dette à 2,6 % ;
- une maturité moyenne de près de 2,6 ans et une durée moyenne de plus de 2,4 ans ;

- des financements bancaires non tirés de 30 M€ issus de la ligne de crédit Revolving Credit Facility (RCF) ;
- une couverture systématique de ses financements ;
- aucune échéance de dette avant 2027.

Le graphique ci-dessous représente le Capital restant dû à fin juin 2026 de la dette de SELECTIRENTE en ne prenant pas en compte l'option d'extension d'un an sur le RCF ni les deux options d'extension d'un an chacune sur le crédit corporate hypothécaire :



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

1.5 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Au cours du premier semestre 2026, la dynamique locative de la société s'est illustrée par 28 relocations et renouvellements de baux qui concernent 3 029 m² de surface, contre 27 au premier semestre 2025. Les relocations et renouvellements récemment signés traduisent une stabilisation des valeurs locatives (-0,4 %) après plusieurs années d'indexation favorable. Ils contribuent également à la sécurisation des cash-flows locatifs via l'allongement des périodes d'engagement ferme.

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE s'établissent à 15,4 M€ au premier semestre 2026 et en légère augmentation par rapport à ceux du premier semestre 2025.

À périmètre constant, les loyers seuls sont stables de -0,2 %, cette stabilisation résultant des effets compensés, à la hausse, de l'indexation des loyers (+0,9 %), des relocations, renouvellements de baux et cessions de fonds de commerce (+2,5 %) et, à la baisse, de la vacance (-2,3 %) et des procédures collectives (-1,6 %).

	Nombre	Surface m ²	Loyers annuels précédents (K€)	Loyers annuels obtenus (K€)
Renouvellements de baux	10	932 m ²	487 K€	488 K€
Relocations	18	2 097 m ²	850 K€	844 K€
TOTAL	28	3 029 M²	1 337 K€	1 332 K€

La Société affiche à nouveau sa résilience en enregistrant, d'une part, un taux d'occupation financier moyen élevé à 95,7 % sur les douze derniers mois (95,9 % sur le seul second trimestre 2026) et, d'autre part, des valeurs d'expertise hors droit de son patrimoine en progression de +0,2 % à périmètre constant.

Le taux de recouvrement des loyers du premier semestre 2026 ressort à 89,7 % au 30 juin 2026, contre 91,1 % à la même période en 2025 ; ce taux de recouvrement est néanmoins porté à près de 97,4 % à la date de publication du présent document.

Le montant des dépenses liées aux gros travaux et aux entretiens non refacturables, hors ravalements, comptabilisées en charges ou en nouveaux composants comptables immobilisés selon leur nature, s'élève à 827 K€ au titre du premier semestre 2026.

Elles ont principalement concerné les biens suivants :

- Travaux d'entretien des actifs (travaux divers, étanchéité, remplacements, etc.) : 449 K€, situés à Toulouse (31) et Paris (75) ;
- Participation aux travaux de rénovation des locataires : 149 K€, situés à Paris (75) et Toulouse (31) ;
- Travaux de désamiantage : 38 K€, situés à Paris (75) ;
- Travaux de réfection de toiture : 8 K€, situés à Paris (75) ;
- Travaux de réfection de façade : 34 K€, situés à Paris (75).
- Travaux de diagnostics structure : 19 K€, situés à Paris (75).

Par ailleurs, les gros entretiens font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. À ce titre, une provision de 78 K€ a été dotée au cours du premier semestre et 34 K€ ont été repris car consommés. Le solde de cette provision s'établit à 442 K€ au 30 juin 2026.

LITIGES

À la suite de la mise en cause de SELECTIRENTE par son locataire relatif à la chute du plafond du 1er étage du local commercial situé rue Georges Clemenceau à Vichy (03), la Cour d'appel a infirmé en avril 2026 le jugement du Tribunal judiciaire et confirmé, pour l'essentiel, la position défendue par SELECTIRENTE, en écartant toute responsabilité de cette dernière au titre des conséquences de l'effondrement du plafond. Compte tenu de ce jugement, la reprise de provision constituée précédemment de 720 K€ a été enregistrée au cours du premier semestre, le risque n'étant plus avéré.

Au 30 juin 2026, des provisions pour litiges ont été constituées au titre de quelques contentieux immobiliers identifiés, notamment concernant les actifs situés rue de Ponthieu, rue des Grands Augustins et rue Lambert à Paris, pour un montant total de 100 K€. Ces provisions couvrent principalement des demandes indemnitaires liées à des préjudices de jouissance, des nuisances de voisinage et une contestation de travaux en copropriété.

1.6 RÉSULTATS SEMESTRIELS

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 15,4 M€ au premier semestre 2026, en augmentation de +2 % par rapport à ceux du premier semestre 2025. À périmètre constant, les loyers seuls restent stables à -0,2 %.

En milliers d'euros	1S26	1S25	Variation 1S26 / 1S25
Loyers	15 264	14 993	+2 %
Autres revenus	174	177	- 2 %
Chiffre d'affaires	15 438	15 170	+2 %
État du résultat global IFRS (K€)	1S26	1S25	Variation
Loyers bruts	15 264	14 993	+2 %
Revenus annexes	174	177	-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 cessions d'immeubles de placement	- 36	- 98	- 63 %
Pertes de valeur sur créances clients	- 296	- 402	- 26 %
Autres	650	- 49	N/A
Résultat opérationnel	13 194	18 177	- 27 %
Dividendes	- 354	358	- 199 %
Produits financiers	267	61	+ 337 %
Charges financières nettes	- 3 347	- 2 914	+15 %
Résultat de cession et variation de valeurs financières	325	3 384	- 89 %
Résultat financier	- 3 119	889	- 450 %
Résultat avant impôts	10 084	19 066	- 47 %
Impôts sur les sociétés	- 26	- 478	- 95 %
Résultat net	10 058	18 588	- 46 %
Cash-flow net courant	10 074	9 585	+5 %

N/A : non applicable

SELECTIRENTE enregistre des résultats solides malgré une base de comparaison particulièrement exigeante. En effet, le résultat net IFRS s'établit en retrait de 46 %, en raison d'une contribution plus modérée de la variation de juste valeur des immeubles de placement, passée de 6,5 M€ à 0,2 M€, ainsi que d'un recul du résultat de cession et des variations de valeurs financières. Pour rappel, le premier semestre 2025 avait été marqué par l'enregistrement de 6,6 M€ de plus-value de cession (soit 1,6 € / action).

Cette évolution n'altère pas la bonne dynamique opérationnelle du portefeuille : le cash-flow net courant progresse de + 5 %, témoignant de la qualité des actifs et de la résilience des revenus locatifs. Les loyers bruts et les revenus locatifs nets sont également en hausse, soutenus par les acquisitions réalisées en 2025-2026, tandis que les charges locatives nettes reculent grâce aux actions de relocation et à l'amélioration continue des taux d'occupation trimestriels et de maîtrise des charges.

1.6.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET SYNTHÈSE DE SES INDICATEURS DE PERFORMANCE

Le patrimoine de la Société fait l'objet d'évaluations indépendantes chaque semestre. Ces évaluations sont confiées depuis 2019 à la société Cushman & Wakefield pour la totalité du portefeuille.

Les travaux menés par les experts consistent en :

- une expertise effectuée lors de l'entrée d'un immeuble dans le patrimoine ;
- une actualisation de valeur réalisée annuellement ;
- une révision quinquennale.

Au 30 juin 2026, 99,9 % du portefeuille a fait l'objet d'une expertise ou d'une actualisation d'expertise. Le solde non expertisé est un portefeuille de deux actifs acquis en juin 2026, ces derniers ont été comptabilisés au prix d'acquisition hors droits.

Au 30 juin 2026, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, composé de 403 actifs représentant environ 92 000 m² et 522 baux, est valorisé à 574 M€ hors droits, contre 568 M€ au 31 décembre 2025. Cette évolution traduit une légère progression de la valeur du portefeuille, avec une hausse de +0,2 % à périmètre constant sur le premier semestre 2026 (après +1,8 % sur l'ensemble de l'année 2025) et de +0,3 % en valeur globale.

Plus précisément, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent plus de 85 % du portefeuille global, enregistrent une croissance de +0,3 %, à périmètre constant, tandis que celles des bureaux sont stables à périmètre constant (près de 15 % du patrimoine global).

Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise s'inscrivent également en légère croissance de +0,3 % à périmètre constant à Paris et en région parisienne (73 % du patrimoine global), alors que la tendance est stable dans les grandes métropoles régionales. Les actifs situés en Belgique (moins de 0,6 % du portefeuille global) affichent pour leur part une augmentation de leur valeur de +6,0 %.

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 %, en légère augmentation par rapport à fin 2025.

Au 30 juin 2026, le patrimoine indirect de SELECTIRENTE ressort à 8,7 M€. Ce patrimoine indirect est constitué de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 6,5 M€, d'une participation dans une société immobilière (Rose SARL) pour un montant de 1,2 M€, d'une participation dans une SPICAV (TRP III) pour un montant de 0,8 M€ et d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 0,1 M€.

Ainsi, le patrimoine total de SELECTIRENTE ressort à 583 M€ en hausse par rapport au 31 décembre 2025 (577 M€).

1.6.2 SYNTHÈSE DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Conformément aux recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), dont elle est membre, SELECTIRENTE publie les principaux indicateurs de performances permettant de favoriser la transparence et la comparabilité des résultats financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

L'actif net réévalué par action NTA (*Net Tangible Assets Value*) en normes EPRA ressort à 88,57 € au 30 juin 2026, stable par rapport à celui de juin 2025 qui s'élevait à 88,82 €.

KPI EPRA	30/06/2026		31/12/2025		30/06/2025	
	en M€	€/action	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	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 rendement initial net	5,3 %		5,1 %		5,1 %	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	5,3 %		5,1 %		5,1 %	
Taux de vacance	3,0 %		3,1 %		2,9 %	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	17,1 %		18,6 %		21,0 %	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	15,4 %		17,3 %		20,3 %	
LTV EPRA	35,5 %		33,3 %		34,8 %	

RÉSULTAT NET EPRA

Le résultat net EPRA est une mesure de la performance opérationnelle d'une société foncière qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme des activités non stratégiques d'une société foncière.

(En milliers d'euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
RÉSULTAT NET (SELON LES ÉTATS FINANCIERS IFRS)	10 058	26 928	18 588
Ajustement pour calculer le résultat EPRA			
Variation de la valeur des immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	- 201	- 6 405	- 6 543
Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	34	- 2 905	98
Impôts sur le résultat de cession	-	262	-
Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement	- 355	225	- 3 384
Impôts différés au titre des ajustements EPRA	-	510	403
RÉSULTAT	9 535	18 616	9 162
Ajustements propres à la Société pour calculer le Cash-flow net courant :			
- Avantages au personnel, stock-options et charges d'exploitation non récurrentes	-	-	-
RÉSULTAT EPRA	9 535	18 616	9 162
Nombre moyen d'actions	4 162 140	4 162 174	4 162 896
RÉSULTAT PAR ACTION	2,29	4,47	2,20
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	2,29	4,47	2,20

INDICATEURS EPRA DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Les données sur la détermination de l'actif net réévalué sont des indicateurs clés de performance élaborés pour fournir aux investisseurs des informations appropriées et universelles sur la juste valeur des actifs et des passifs des sociétés immobilières.

Ainsi, l'**EPRA NRV** (anciennement ANR EPRA de reconstitution (« Net Reinstatement Value », NRV); a pour objectif de mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer le portefeuille en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs. Par conséquent, les impôts différés selon les normes IFRS et les droits de mutation immobiliers (RETT) sont réintégrés dans la détermination de cet ANR. Les actifs incorporels peuvent être ajoutés s'ils ne sont pas déjà comptabilisés dans l'état de la situation financière en IFRS et lorsque leur juste valeur peut être estimée de manière fiable.

L'**EPRA NTA** de continuation (« Net Tangible Assets Value », NTA); reflète uniquement les actifs corporels de la Société et considère que les sociétés achètent et vendent une partie de leurs actifs, cristallisant ainsi certains niveaux de passifs d'impôts différés et de droits de mutation inévitables. Selon la nouvelle méthodologie définie par l'EPRA en 2020, le portefeuille peut être divisé en trois parties :

- les actifs que la Société ne prévoit pas de vendre à long terme : 100 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés en plus de 50 % de l'optimisation des droits de mutation ;
- les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions de titres : 50 % des impôts différés selon les IFRS et l'optimisation des droits de mutation sont réintégrés ; et
- les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions d'actifs : 50 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés, mais il n'y a pas de retraitement des droits de mutation.

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 ou tous droits de mutation. Les actifs incorporels sont également exclus de cette méthodologie.

Pour de plus amples explications sur les recommandations et les exigences de l'EPRA, veuillez consulter le document *EPRA Best Practices Recommendations*.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA AU 30 JUIN 2026

(En milliers d'euros)	30/06/2026		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux Propres	370 440	370 440	370 440
Inclut/exclut :			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	370 440	370 440	370 440
Exclut :			
ii) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement	-	-	-
iii) Juste valeur des instruments financiers	- 1 794	- 1 794	-
iv) Écarts d'acquisition relatifs aux impôts différés	-	-	-
v) Écarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)	-	-	-
vi) Immobilisations incorporelles (selon l'état de la situation financière IFRS)	-	-	-
Inclut :			
vii) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	-
viii) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
ix) Droits de mutation	45 043	-	-
ANR	413 689	368 646	370 440
Nombre d'actions dilué	4 162 140	4 162 140	4 162 140
ANR PAR ACTION (EN EUROS)	99,39	88,57	89,00

TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA

Le taux de rendement initial net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés basés sur les loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables à la valeur de marché brute de l'actif.

Le taux de rendement initial net hors aménagement des loyers est calculé en ajustant le taux de rendement EPRA au regard de l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres avantages dans les contrats de location tels qu'un abattement ou un palier).

Taux de rendement initial (en M€)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Immeubles de placement - détenus à 100 %	574	568	551
Immeubles de placement - part des coentreprises/fonds	10	10	28
Valeur du portefeuille total	584	578	579
Moins : développements, terrains et autres	-	-	-
Valeur du portefeuille en exploitation (B)	584	578	579
Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)	31	31	30
Charges locatives non récupérées annualisées	1	1	1
Revenus locatifs nets annualisés (A)	30	30	29
Effet des aménagements et franchises	- 0	- 0	- 0
Revenus locatifs nets annualisés corrigés des aménagements et franchises (C)	31	30	29
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)	5,3 %	5,1 %	5,1 %
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMÉNAGEMENT DE LOYERS (C/B)	5,3 %	5,1 %	5,1 %

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 (incluant les surfaces vacantes), hors biens immobiliers en cours de développement ou dont la vacance est stratégique.

Taux de Vacance EPRA	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes	974 497	989 037	899 171
Loyers potentiels	32 319 801	31 824 597	30 839 318
TAUX DE VACANCE EPRA	3,0 %	3,1 %	2,9 %

RATIO DE COÛTS EPRA

Le ratio de coûts EPRA présente de manière appropriée les frais généraux et charges d'exploitation du secteur. Il se calcule en ramenant la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des frais administratifs aux revenus locatifs bruts.

En milliers d'Euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Frais généraux et charges d'exploitation	1 742	3 479	1 735
Charges locatives nettes	770	1 770	1 156
Frais de gestion nets	- 30	- 34	12
Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)	2 482	5 215	2 902
Coûts de vacance directs	- 252	- 363	- 96
Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)	2 230	4 852	2 806
Loyer brut moins rentes foncières	15 264	29 883	14 993
Moins : charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs	- 770	- 1 770	- 1 156
Revenus locatifs bruts (C)	14 494	28 113	13 837
RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)	17,1 %	18,6 %	21,0 %
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)	15,4 %	17,3 %	20,3 %

L'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.

De plus, l'EPRA LTV est calculé sur une base consolidée ; incluant ainsi la part du groupe dans la dette nette et actif net des JV et/ou des participations matérielles.

(en M€)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
INCLUS :			
Emprunts	221	222,6	206,3
Dettes nettes	-	0,1	1,2
EXCLUS			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14	30,3	6,1
DETTES NETTES (A)	207	192,3	201,4
INCLUS :			
Actifs immobiliers expertisés	573,3	565,9	549,7
Actifs immobiliers destinés à être cédés	0,6	1,9	1,4
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0	0,0
Créances nettes	-	-	-
Actifs financiers	9,9	10,1	27,9
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	584,0	577,9	579,0
LTV EPRA (A/B)	35,5 %	33,3 %	34,8 %

1.7 AUTRES INFORMATIONS

1.7.1 FUSION-ABSORPTION DE SOFIDY DANS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT

Le 1^{er} décembre 2025, TIKEHAU CAPITAL, principal actionnaire de SELECTIRENTE, a annoncé un projet de rapprochement de sa filiale SOFIDY au sein de TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT, la société de gestion d'actifs de TIKEHAU CAPITAL. Ce rapprochement consolide les capacités de la plateforme grâce à une approche commune et à des synergies accrues sur l'ensemble de la chaîne de valeur, de l'origine à la gestion d'actifs et de fonds.

Cette opération marque une étape structurante dans le développement de l'activité immobilière du Groupe, désormais plus intégrée et mieux positionnée pour accompagner sa croissance en Europe et à l'international.

L'opération, qui a pris la forme d'une fusion-absorption de SOFIDY dans TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT, est intervenue le 30 avril 2026. Cette fusion n'a entraîné aucun changement de contrôle de SELECTIRENTE GESTION (gérant et associé commandité de SELECTIRENTE), dans la mesure où SOFIDY et TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT étaient détenues à 100 % par TIKEHAU CAPITAL. À l'issue de la fusion, SELECTIRENTE GESTION est détenue à 100 % par TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT.

1.7.2 PRINCIPAUX RISQUES

Les principaux facteurs de risques, dont la Société estime que la réalisation pourrait avoir un impact défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives sont décrits au Chapitre II du Document d'Enregistrement Universel 2025 de la Société.

Le Document d'Enregistrement Universel 2025 de la Société est disponible sur le site internet de la Société (www.selectirente.com). La Société estime, à sa meilleure connaissance, qu'il n'y a pas eu d'évolution manifeste de ces risques à la date du présent rapport financier semestriel.

1.7.3 RISQUES LIÉS AUX CRISES GÉOPOLITIQUES

La Société ne dispose pas d'activité, d'employés, de bureaux ou de filiales en Russie, en Ukraine ou dans les zones directement affectées par les conflits au Moyen-Orient.

Depuis le début de l'année 2026, l'environnement économique demeure marqué par un niveau élevé d'incertitude géopolitique. Les tensions au Moyen-Orient ont entraîné une hausse des prix de l'énergie et contribué au retour de pressions inflationnistes en zone euro. Dans ce contexte, la Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs de 25 points de base le 11 juin 2026, portant notamment le taux de dépôt à 2,25 %, afin de maintenir l'inflation sur une trajectoire compatible avec son objectif de stabilité des prix.

Dans ce contexte évolutif, le coût de la dette a augmenté depuis juillet 2022 et les valeurs d'expertises de certains actifs immobiliers établies par les experts indépendants peuvent être revues à la baisse, en fonction de leur typologie, de leur emplacement et de leur situation locative.

La reprise des marchés immobiliers observée début 2026 reste entravée par un environnement toujours marqué par la prudence des acteurs du secteur. Les volumes de transactions demeurent en retrait et les délais de décision continuent de s'allonger. Dans ce contexte, le marché de l'investissement immobilier est resté sélectif, tandis que SELECTIRENTE a poursuivi la mise en œuvre d'une stratégie d'investissement rigoureuse et ciblée.

1.8 PERSPECTIVES

Malgré un environnement bousculé qui incite à la prudence, 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 urbains de qualité

ainsi que, le cas échéant, des acquisitions de portefeuilles de taille plus importante. SELECTIRENTE prévoit par ailleurs 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.

1.9 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 présent Document d'Enregistrement Universel.

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 la Société. 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 Reinstatement 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 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 matérielles.

Loyers facturés

Loyers facturés par SELECTIRENTE à ses locataires, hors droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

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 déspecialisation.

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 nées, 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 30 juin 2026.

Les investissements immobiliers indirects, constitués :

- 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.

2

ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS ET NOTES ANNEXES

ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS

20

2.1	États financiers individuels	20
	État du résultat global	20
	Autres éléments du résultat global	20
	État de la situation financière	21
	État des flux de trésorerie	22
	État de variation des capitaux propres	22
2.2	Notes aux états financiers	23
	Note 1. Entité présentant les états financiers	23
	Note 2. Base de préparation	23
	Note 3. Principes comptables	24
	Note 4. Secteurs opérationnels	24
	Note 5. Immeubles de placement	24
	Note 6. Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients	27
	Note 7. Créances clients et comptes rattachés	29
	Note 8. Trésorerie et équivalents de trésorerie, découverts bancaires	29
	Note 9. Actifs non courants détenus en vue de la vente	29
	Note 10. Capital social	30
	Note 11. Emprunts	30
	Note 12. Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	31
	Note 13. Provisions	31
	Note 14. Dettes fournisseurs et autres créditeurs	32
	Note 15. Revenus locatifs	32
	Note 16. Charges sur immeubles	32
	Note 17. Frais de gestion et de fonctionnement	32
	Note 18. Résultat financier	32
	Note 19. Imposition différée et impôt sur le résultat	33
	Note 20. Résultat par action	33
	Note 21. Transactions avec les parties liées	33
	Note 22. Enjeux climatiques	34
	Note 23. Événements post clôture	34
	Note 24. Gestion des risques	34

ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS

2.1 ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Produits de loyers bruts	15	15 264	29 883	14 993
Revenus annexes		174	339	177
Charges locatives refacturées	16	2 608	5 330	2 734
Charges locatives et taxes sur immeubles	16	- 3 630	- 7 463	- 3 986
Revenus locatifs nets		14 416	28 089	13 918
Frais de gestion et autres frais généraux	17	- 1 742	- 3 479	- 1 735
Variation de valeur des immeubles de placement	5	201	6 405	6 543
Résultat de cession des immeubles de placement	5	- 36	- 23	- 98
Pertes de valeur sur créances clients	5	- 296	- 797	- 402
Autres produits et charges	7	650	34	- 49
Résultat opérationnel		13 194	30 228	18 177
Dividendes reçus	18	- 354	695	358
Produits financiers	18	267	132	61
Charges financières	18	- 3 347	- 6 093	- 2 914
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	6	325	2 859	3 384
Résultat de cession des actifs financiers		-	-	-
Résultat financier net		- 3 110	- 2 406	889
Résultat avant impôts		10 084	27 822	19 066
Impôt sur les sociétés		- 26	- 894	- 478
RÉSULTAT NET		10 058	26 928	18 588
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		10 058	26 928	18 588
Résultat de base par action	20	2,41	6,45	4,45
Résultat dilué par action	20	2,42	6,47	4,47

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Couvertures de flux de trésorerie - variation globale de juste valeur		2 492	3 346	2 779
Couvertures de flux de trésorerie - reclassées en résultat		- 708	- 1 559	- 895
Impôt lié		- 22	- 22	- 24
Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat - part efficace	18	1 761	1 765	1 861
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE, NETS D'IMPÔT		1 761	1 765	1 861
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		11 819	28 693	20 449
Résultat de base par action (en euros)	20	2,83	6,88	4,90
Résultat dilué par action (en euros)	20	2,84	6,89	4,91

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actif (En milliers d'euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Immeubles de placement	5	573 345	565 876	549 695
Immobilisations incorporelles		1	1	1
Titres de portefeuille	6	8 734	8 998	26 678
Autres actifs financiers non courants	24	1 115	1 068	1 223
Actifs d'impôts différés	19	188	182	
Actifs non courants		583 383	576 124	577 597
Créances clients et comptes rattachés	7	13 029	10 956	10 460
Créances fiscales et autres créances		1 589	1 367	1 727
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	13 649	30 870	6 087
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	12	1 824	1 859	2 192
Actifs non courants détenus en vue de la vente	9	570	1 912	1 398
Actifs courants		30 662	46 963	21 865
TOTAL DES ACTIFS		614 045	623 087	599 462

Passif (En milliers d'euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Capital social	10	66 767	66 767	66 767
Primes	10	202 728	202 696	202 702
Réserves		89 126	81 406	81 462
Autres éléments du résultat global		1 761	1 765	1 861
Résultat net		10 058	26 928	18 588
Capitaux propres		370 440	379 562	371 380
Emprunts	11	116 748	218 243	195 391
Passif d'impôt différé		397	398	128
Dépôts de garantie		7 476	7 300	7 241
Provisions	13	100	720	758
Passifs non courants		124 721	226 662	203 518
Emprunts	11	104 051	3 883	10 879
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an		-	63	320
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	14	13 799	11 445	12 433
Dettes fiscales et sociales courantes		1 034	942	933
Passifs courants		118 884	16 864	24 564
Total des passifs		243 605	243 525	228 082
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		614 045	623 087	599 462

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	Note	30/06/2026	30/06/2025
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		10 058	18 588
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité		-	-
- Variations des justes valeurs des immeubles de placement	5	- 201	- 6 543
- Provision et dépréciation		- 317	- 41
- Résultat de cession des immeubles de placement		36	98
- Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier	18	3 110	- 889
- Charges d'impôt courant et différé		26	478
Capacité d'autofinancement avant impôts et fonds de roulement	19	12 711	11 691
Impôts versés		- 47	- 471
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		- 780	452
Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles (A)		11 884	11 672
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immeubles de placement	5	- 6 431	- 4 022
Autres variations d'immobilisations		411	- 112
Acquisitions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers	6		
Cessions des immeubles de placement		862	11 955
Cession de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers			
Trésorerie nette liée aux activités d'investissement (B)		- 5 158	7 821
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Dividendes reçus	18	232	329
Dividendes versés	10	- 19 261	- 18 773
Vente (rachat) d'actions propres		18	- 118
Nouveaux emprunts	11	0	7 000
Remboursements d'emprunts	11	- 1 711	- 6 561
Intérêts reçus	18	189	82
Intérêts payés	18	- 3 012	- 2 046
Variation des dépôts de garantie et fonds de roulement		129	- 169
Trésorerie nette liée aux activités de financement (C)		- 23 417	- 20 256
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		- 16 690	- 764
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1 ^{er} janvier		30 340	6 851
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN		13 649	6 087

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Capital social	Primes d'émission	Réserve d'actions propres	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2025	66 767	202 697	- 1 023	111 121	379 563
Résultat net de la période	-	-	-	10 058	10 058
Autres éléments du résultat global de la période	-	-	-	- 4	- 4
Résultat global de la période	-	-	-	10 054	10 054
Actions propres acquises	-	-	- 73	-	- 73
Actions propres vendues	-	- 12	90	-	78
Autres variations	-	-	-	-	-
Dividendes				- 19 225	- 19 225
Total des contributions et distributions		31	18	- 19 225	- 19 220
TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		31	18	- 19 225	- 19 220
SOLDE AU 30 JUIN 2026	66 767	202 728	- 1 005	101 950	370 440

2.2 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

Note 1. Entité présentant les états financiers

SELECTIRENTE SCA est une société en commandite par actions immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro : 414 135 558. Le siège social de la Société est sis 303 Square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes.

Spécialisée dans l'immobilier de commerces de proximité, la Société est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris depuis 2006 et a adopté le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) en 2007. Son activité couvre la location de commerces de centre-ville et en milieu urbain, de moyennes surfaces de périphérie, ainsi que, de manière accessoire, de bureaux.

Note 2. Base de préparation

Déclaration de conformité

Les états financiers semestriels individuels ont été arrêtés par la Gérance le 21 juillet 2026 et soumis à la revue du Conseil de Surveillance le 23 juillet 2026. Les notes présentées portent sur les événements et transactions significatifs du semestre et doivent être lues en liaison avec les états financiers individuels IFRS au 31 décembre 2025.

Les états financiers annuels individuels 2025 ont été préparés conformément aux normes IFRS et leurs interprétations, telles qu'adoptées par l'Union européenne en application du règlement européen CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008). Il s'agit des premiers états financiers annuels individuels préparés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et la norme IFRS 1 « Premier adoptant des normes IFRS » a été appliquée.

Une explication sur les impacts de la transition aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne sur l'état de la situation financière, l'état du résultat global et l'état des flux de trésorerie est fournie en note 18 des états financiers annuels individuels 2025.

Éléments de mesure

Ils ont été préparés sur la base du coût historique excepté pour les éléments suivants de l'état de la situation financière :

- Les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle de la juste valeur ;
- Les usufruits temporaires de parts de SCPI sont des actifs financiers comptabilisés en juste valeur par résultat ;
- Les instruments de capitaux propres et les instruments de dette ne remplissant pas les critères SPPI sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat ;
- Les instruments dérivés sont mesurés à leur juste valeur ;
- Les actifs non courants destinés à être cédés sont évalués au plus bas de leur valeur comptable et de leur juste valeur nette de frais de cession.

Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les états financiers annuels individuels sont présentés en euros qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Les montants sont arrondis au millier d'euros le plus proche, sauf indication contraire.

SELECTIRENTE est gérée par SELECTIRENTE GESTION, son unique associé commandité et filiale à 100 % de TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT, la société de gestion d'actifs du groupe Tikehau Capital. À ce titre, SELECTIRENTE bénéficie de l'expertise de TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT, notamment en matière d'asset management, de property management et de mise en œuvre des programmes d'investissement et d'arbitrage.

La Société ne détient pas de filiales.

Recours aux jugements et à des estimations

En préparant ces états financiers annuels individuels, la Gérance a exercé des jugements et effectué des estimations ayant un impact sur l'application des méthodes comptables de la Société et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue. L'impact des changements d'estimation est comptabilisé de manière prospective.

A - Jugements

Les informations relatives aux jugements critiques exercés pour appliquer les méthodes comptables ayant l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers annuels individuels sont dans les notes suivantes :

- Note 5 - Immeubles de placement
- Note 7 - Créances clients et comptes rattachés

B - Hypothèses et incertitudes liées aux estimations

Les informations sur les hypothèses et les incertitudes liées aux estimations qui comportent un risque significatif d'ajustement matériel de la valeur comptable des actifs et des passifs sont dans les notes suivantes :

- Note 5 - Immeubles de placement ;
- Note 6 - Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients ;
- Note 13 - Provisions

Certaines méthodes comptables de la Société de même que certaines informations à fournir impliquent d'évaluer la juste valeur d'actifs et de passifs financiers et non financiers.

La Société a mis en place un dispositif pour contrôler les évaluations de juste valeur. La Gérance revoit régulièrement les données non observables clés et les ajustements d'évaluation. La juste valeur étant évaluée à partir d'informations émanant de tiers (experts immobiliers indépendants « externes »), La Gérance analyse les informations ainsi obtenues afin de s'assurer que ces dernières sont conformes aux dispositions des normes IFRS et que le niveau de hiérarchie de la juste valeur retenue est pertinent.

Dans la mesure du possible, lors de l'évaluation de la juste valeur d'un actif ou d'un passif, la Société s'appuie sur des données de marché observables. Les évaluations de juste valeur sont classées selon une hiérarchie comptant trois niveaux, en fonction des données utilisées dans la technique d'évaluation.

- Niveau 1 : juste valeur évaluée sur la base de cours (non ajustés) observés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.
- Niveau 2 : juste valeur évaluée à l'aide de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont

observables pour l'actif ou le passif, soit directement (sous forme de prix) ou indirectement (déterminées à partir de prix).

- Niveau 3 : juste valeur pour l'actif ou le passif évaluée à l'aide de données qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables).

De plus amples informations sur les hypothèses utilisées lors de l'évaluation de la juste valeur se trouvent dans les notes suivantes : 5, 6, 7, 11 et 12.

Note 3. Principes comptables

Les états financiers résumés de la société SELECTIRENTE SCA pour le semestre clos au 30 juin 2026 ont été établis conformément aux dispositions de la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire et sur la base des normes IFRS et des interprétations publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2022. En application de la norme IAS 34, les notes explicatives incluses dans les présents états financiers dits résumés ont pour objectifs :

- de mettre à jour les informations comptables et financières contenues dans les derniers comptes publiés au 31 décembre 2025 ;
- d'apporter des informations comptables et financières nouvelles sur des éléments significatifs intervenus dans la période.

Ainsi, les notes présentées portent sur les événements et transactions significatifs du semestre et doivent être lues conjointement avec les états financiers individuels IFRS au 31 décembre 2025.

Elles sont, en effet, indissociables de l'information présentée dans les états financiers individuels IFRS inclus dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société publié au titre de l'exercice 2025.

Note 4. Secteurs opérationnels

Les immeubles gérés par la Société présentent des caractéristiques économiques similaires au sens du paragraphe 12 d'IFRS 8. La Gérance de la Société examine le reporting interne au moins une fois par trimestre et est le principal décideur opérationnel (PDO).

La gestion de chaque immeuble est similaire notamment sur les aspects suivants :

- la Société acquiert des biens immobiliers principalement dans les centres-villes, en vue de les louer nus à des usages professionnels. Le processus de mise sur le marché est identique d'un bien à l'autre et d'une ville à l'autre.
- le choix des clients est uniforme. La Société n'est pas dépendante à l'égard d'un client en particulier ;

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers résumés au 30 juin 2026 sont identiques à ceux appliqués pour les états financiers individuels IFRS annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les modifications et amendements applicables à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2026, portent sur :

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 - Nature-dependent Electricity ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 - Classement et évaluation des instruments financiers.
- Amendements à IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7 - Cycle d'améliorations annuelles ;
- Ces normes et amendements sont en cours d'analyse.

La norme IFRS 18 porte sur la présentation et informations à fournir dans les états financiers et est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 - Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 - Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs. Applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, IFRS 18 vise à redonner aux états primaires un rôle de présentation synthétique structuré et à introduire une meilleure comparabilité. La société a commencé l'analyse des impacts sur les états primaires.

- la méthode de mise en location des biens immobiliers est identique (recours à des agents immobiliers) ;
- aucun bien ne relève d'une réglementation particulière qui impliquerait une dissociation en termes de gestion ;
- les indicateurs de performance sont les mêmes pour tous les immeubles.

Bien qu'ils soient gérés individuellement par le PDO, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille, au regard d'IFRS 8 § 13.

La démarche présentée ci-dessus conduit à ne pas dissocier chaque immeuble en un secteur mais à regrouper tous ces immeubles en un seul secteur opérationnel, conformément à IFRS 8.

Note 5. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués initialement au coût puis ultérieurement à la juste valeur, toute variation en résultant étant comptabilisée en résultat net conformément à IAS 40 (modèle de la juste valeur), sur les lignes « Ajustements à la hausse ou à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement » du compte de résultat.

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement. Les dépenses capitalisées incluent le coût des travaux et, le cas échéant, les frais d'acquisition facturés par des intermédiaires.

La juste valeur des immeubles de placement est celle déterminée par un expert immobilier indépendant possédant les qualifications appropriées et reconnues par la profession, qui valorise le patrimoine de la Société au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de la (RICS) « *The Royal Institution of Chartered Surveyors* ». Conformément à IFRS 13, tous les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies :

- méthode par capitalisation du revenu net : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement

constituée, soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés, l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.

- méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise.

Les justes valeurs des actifs immobiliers situés en France sont déterminées en pondérant à 50 % / 50 % les valeurs obtenues par les méthodes par comparaison et par capitalisation.

Pour les immeubles situés en Belgique, seule la méthode par capitalisation du revenu est appliquée.

Le tableau suivant présente la technique d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement et les données non observables clés utilisées :

Techniques d'évaluation	Données non observables significatives	Corrélations entre les données non observables clés et l'évaluation de la juste valeur
Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert immobilier externe se fondent sur la méthode par comparaison directe et la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs.	- Taux de capitalisation Juin 2026 : entre 2,9 % et 10,0 %, moyenne pondérée de 5,3 % ; 2025 : entre 3,1 % et 9,7 %, moyenne pondérée de 5,1 %.	La juste valeur estimée augmenterait (diminuerait) si : - le taux de capitalisation était moins élevé (plus élevé) ; - les valeurs locatives augmentaient (diminuaient) ; - le taux d'occupation était plus élevé (moins élevé) ; - les périodes de vacance étaient moins longues (plus longues) ; ou - les franchises de loyer étaient moins longues (plus longues).
La méthode d'évaluation par comparaison directe consiste à comparer le bien à expertiser à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de l'expertise.	- Valeur locative moyenne Juin 2026 : à Paris proche de 810 EUR par m ² pondéré ; en Île-de-France proche de 460 EUR par m ² pondéré ; en région proche de 310 EUR par m ² pondéré et en Belgique à 153 EUR par m ² pondéré ; (2025 : en moyenne, à Paris proche de 810 EUR par m ² ; en Île-de-France proche de 465 EUR par m ² ; en région proche de 410 EUR par m ² et en Belgique proche de 235 EUR par m ²)	
La méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs prend en compte le taux de rendement, le revenu net ou la valeur locative de marché. L'estimation du taux de rendement prend notamment en compte la qualité et l'emplacement (de premier ou de second ordre) de l'immeuble, la qualité de crédit du locataire et la durée du contrat de location.		

Les experts ont accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment les états locatifs confidentiels des actifs, comprenant les données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance (chiffres d'affaires des locataires et nombre de visites, par exemple), les données commerciales et les prévisions de flux de trésorerie établies par la Société à

travers les business plans annuels détaillés par actif. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de valeur locative de marché, et appliquent des facteurs de risque sur les niveaux de loyers futurs, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers, les allègements de loyers et les loyers variables, soit dans les taux de rendement utilisés.

L'état du résultat global enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante : valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice].

Au 30 juin 2026, 99,9 % de la valeur des immeubles de placement repose sur la juste valeur déterminée sur base des évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant. Le solde correspond à deux actifs situés à Paris (75) acquis en juin 2026 et est comptabilisé au prix d'acquisition hors droits. Les soldes des aménagements de loyers et des droits d'entrée étalés sur la durée estimée des baux sont non significatifs. Ces montants viennent corriger les valeurs d'expertise des actifs inscrites au bilan.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels de la Société, la Société a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13, comme la mieux adaptée.

De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs de la Société.

Le tableau suivant présente la réconciliation entre le coût et la juste valeur des immeubles de placement de la Société.

En milliers d'euros	30/06/26	31/12/25	30/06/25
Coût (valeurs brutes) au 1^{er} janvier	562 562	552 494	552 494
Dépenses d'investissement	6 669	20 815	3 934
Cessions	- 523	- 10 747	- 9 764
Transfert en Actifs non courants destinés à être cédés			
Coût (valeurs brutes) en date de clôture	568 708	562 562	546 663
Écart de justes valeurs cumulé au 1 ^{er} janvier	5 226	- 61	- 61
Variation de juste valeur sur les cessions	- 339	- 1 503	- 2 181
Ajustements à la hausse des justes valeurs des immeubles de placement	3 189	12 417	9 650
Ajustements à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement	- 2 869	- 5 627	- 2 979
Écart de justes valeurs cumulé en date de clôture	5 207	5 226	4 430
Juste valeur des immeubles de placement en date de clôture avant reclassement des actifs destinés à être cédés	573 915	567 788	551 093
Transfert en Actifs non courants destinés à être cédés	- 570	- 1 912	- 1 398
Juste valeur des immeubles de placement en date de clôture après reclassement des actifs destinés à être cédés	573 345	565 876	549 695

En milliers d'euros	30/06/26	31/12/25	30/06/25
Juste valeur des immeubles de placement expertisés en fin de période⁽¹⁾	572 625	560 940	549 695
Immeubles de placement non expertisés en fin de période ⁽¹⁾	720	4 936	
Juste valeur des immeubles de placement en fin de période⁽¹⁾	573 345	565 876	549 695
Actifs non courants destinés à être cédés en fin de période (en juste valeur) ⁽¹⁾	- 570	- 1 912	1 398

(1) Fin de période : soit le 30 juin soit le 31 décembre

Analyse de sensibilité

L'évaluation des paramètres déterminants pour estimer la juste valeur d'un immeuble de placement requiert l'exercice d'un jugement significatif. Des changements raisonnablement envisageables à la date de clôture concernant l'une des hypothèses retenues, les autres restant inchangées, auraient entraîné une variation de la juste valeur hors droit de l'immeuble à usage commercial dans les proportions décrites ci-dessous :

(En M€)	Valeur Vénale HD	Impact %
VLM -10 % Taux -50 bps	569,2	- 0,7
VLM -10 % Taux 0 bp	515,9	- 10,0
VLM -10 % Taux +50 bps	471,8	- 17,7
VLM -0 % Taux -50 bps	632,4	+ 10,3
VLM -0 % Taux 0 bps - Valeur vénale Hors Droits expertisée	573,2	-
VLM -0 % Taux +50 bps	524,3	- 8,5
VLM +10 % Taux -50 bps	695,7	+ 21,4
VLM +10 % Taux 0 bp	630,5	+ 10,0
VLM +10 % Taux +50 bps	576,7	+ 0,6

Une augmentation de 50 points de base du taux de capitalisation, constituant l'une des deux méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers, aurait pour conséquence une diminution de 49 M€ (de la valeur du

patrimoine) ; de la même façon, une diminution de 50 points de base des taux de capitalisation, principal indicateur des modèles d'évaluation, aurait pour conséquence une augmentation de 59 M€ de la valeur du patrimoine.

Évolution du patrimoine depuis le 1^{er} juillet 2026 :

Depuis le 1^{er} juillet et jusqu'à la publication de ce rapport financier semestriel, SELECTIRENTE a signé 1,8 M€ d'acquisition pour un actif situé dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, et est engagée dans l'acquisition de six commerces de bonne qualité situés à Paris, en région parisienne et dans des grandes métropoles régionales pour un montant total de 6,1 M€ droits inclus 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 total de 5,0 M€.

Note 6. Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients

Les parts de SCPI à capital fixe sont des instruments financiers de capitaux propres comptabilisés à la juste valeur par résultat. Les dividendes sont comptabilisés en produits dans le résultat, à moins que le dividende ne représente clairement la récupération d'une partie du coût du placement.

Les usufruits temporaires de parts de SCPI, les parts de SCPI et les parts d'OPCI sont comptabilisés comme des actifs financiers en juste valeur par résultat.

La Société apprécie si les flux de trésorerie contractuels des actifs financiers correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû (critère « SPPI »).

Aux fins de cette évaluation, le terme « principal » désigne la juste valeur de l'actif financier lors de sa comptabilisation initiale. Les « intérêts » désignent la contrepartie pour la valeur temps de l'argent, le risque de crédit associé au principal restant dû pour une période de temps donnée et les autres risques et frais qui se rattachent à un prêt de base (par exemple, risque de liquidité et charges administratives), ainsi que d'une marge.

Lorsqu'elle doit déterminer si des flux de trésorerie contractuels correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, la Société considère les modalités contractuelles de l'instrument financier. Il lui faut notamment évaluer si l'actif financier comprend une modalité contractuelle susceptible de modifier l'échéancier ou le montant des flux de trésorerie contractuels de sorte à ce qu'il ne satisfasse plus à cette condition. Lors de cette évaluation, la Société tient compte des éléments suivants :

- les éventualités qui pourraient modifier le montant ou l'échéancier des flux de trésorerie ;
- les conditions susceptibles d'ajuster le taux contractuel du coupon, notamment les caractéristiques de taux variable
- les clauses de remboursement anticipé et de prolongation ; et
- les conditions limitant les recours de la Société pour obtenir les flux de trésorerie d'actifs déterminés (par exemple, dans le cas d'un actif financier garanti uniquement par sûreté réelle).

Une clause de paiement anticipé peut être cohérente avec le critère « SPPI » si le montant du remboursement anticipé représente essentiellement le principal restant dû et les intérêts y afférents. Il peut également comprendre un montant complémentaire raisonnable rémunérant la résiliation anticipée du contrat. Par ailleurs, pour un actif financier acquis avec une décote ou une surcote par rapport à sa valeur nominale contractuelle, une clause permettant ou exigeant le remboursement anticipé pour un montant représentant essentiellement la valeur nominale contractuelle et les intérêts contractuels accumulés (mais impayés), (ce qui peut comprendre un supplément raisonnable pour compenser la résiliation avant terme du contrat) ne contredit pas ce critère « SPPI », si la juste valeur de la clause de remboursement anticipé est non significative lors de la comptabilisation initiale.

Les actifs financiers ne remplissant pas le critère « SPPI » sont comptabilisés en juste valeur par résultat.

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation, sur le marché principal ou en l'absence, le marché le plus avantageux auquel la Société ait accès à cette date. La juste valeur d'un passif reflète son risque de non-exécution.

La Société évalue la juste valeur d'un instrument en fonction de son prix coté sur un marché actif, lorsque celui-ci est disponible. Un marché actif est défini comme un marché sur lequel ont lieu des transactions sur l'actif ou le passif selon une fréquence et un volume suffisant pour fournir de façon continue une information sur le prix.

Si elle ne dispose pas d'un prix coté sur un marché actif, la Société s'appuie sur des techniques d'évaluation maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant le recours à des données d'entrée non observables. La technique d'évaluation retenue intègre l'ensemble des facteurs dont les intervenants de marché tiendraient compte pour fixer le prix d'une transaction.

La meilleure indication de la juste valeur d'un instrument financier lors de sa comptabilisation initiale est normalement le prix de la transaction, c'est-à-dire la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue.

Les tableaux suivants recensent les techniques d'évaluation des justes valeurs de niveau 2 et 3 pour les instruments financiers dans l'état de la situation financière, et les données non observables clés utilisées.

Instruments financiers évalués à la juste valeur :

Type	Techniques d'évaluation	Corrélation entre les données non observables clés et l'évaluation de la juste valeur
Instruments de capitaux propres	La méthode d'évaluation s'appuie sur le cours de bourse au 30 juin et/ou 31 décembre pour la participation dans des sociétés cotées, sur la dernière valeur liquidative et/ou valeur de retrait et/ou valeur d'exécution connue au 30 juin et/ou 31 décembre pour les participations dans les SCPI et/ou OPCI ou le montant de l'ANR pour les sociétés non cotées.	Non applicable.
Instruments de dette	Technique des comparables de marché / flux de trésorerie actualisés : La juste valeur est estimée en fonction (i) des prix cotés actuels ou récents de titres similaires sur des marchés non actifs et (ii) de la valeur actuelle nette, calculée au moyen de taux d'actualisation dérivés des rendements indiqués de titres présentant des échéances et des notations de crédit similaires qui se négocient sur des marchés actifs, ajustée pour tenir compte d'un facteur d'illiquidité.	Applicable.

Actifs financiers

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Parts de SCPI	6 660	6 684	6 683
Parts de SPICAV (Tikehau)	869	1 292	1 325
Parts de SIIC (Vastned)	-	-	17 547
Parts de SARL (Rose)	1 205	1 122	1 122
Justes valeurs des Titres de portefeuille	8 734	8 998	26 678
Usufruits de parts de SCPI	44	67	96
Instruments de couverture (Swap de taux et/ou collars)	1 824	1 796	2 192
AUTRES ACTIFS FINANCIERS, Y COMPRIS DÉRIVÉS À LA JUSTE VALEUR	1 868	1 862	2 288
TOTAL JUSTES VALEURS DES ACTIFS FINANCIERS	10 603	10 861	28 967

Hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers

Le tableau ci-dessous présente les valeurs comptables et les justes valeurs des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que leur niveau dans la hiérarchie de la juste valeur. Il ne comprend pas d'information quant à la juste valeur d'actifs financiers et de passifs financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur dans la mesure où la valeur comptable correspond à une approximation raisonnable de la juste valeur.

Les créances clients et autres débiteurs et les dettes fournisseurs et autres créditeurs ne sont pas incluses dans le tableau ci-dessous. Leur valeur comptable correspond à une approximation raisonnable de leur juste valeur.

30 juin 2026 (En milliers d'euros)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	7 423		7 423	869	6 553		7 423
Instruments de capitaux propres	1 356		1 356	-	1 312	44	1 356
Instruments de couverture	1 824		1 824	1 824			1 824
Actifs financiers évalués à la juste valeur	10 603		10 603	2 693	7 865	44	10 603
Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur			-				-

31 décembre 2025 (En milliers d'euros)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	7 745		7 745	1 192	6 553	-	7 745
Instruments de capitaux propres	1 320		1 320	-	1 253	67	1 320
Instruments de couverture	1 796		1 796	1 796			1 796
Actifs financiers évalués à la juste valeur	10 860		10 860	2 987	7 806	67	10 860
Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur		1 001	1 001				-

30 juin 2025 (En milliers d'euros)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	7 878		7 878	1 325	6 553		7 878
Instruments de capitaux propres	18 896		18 896	17 547	1 253	96	18 896
Instruments de couverture	2 192		2 192	2 192	-		2 192
Actifs financiers évalués à la juste valeur	28 967		28 967	21 064	7 806	96	28 967
Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur		1 127	1 127				-

Note 7. Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients sont initialement comptabilisées, à leur juste valeur correspondant au montant initial de la facture diminuée, s'il y a lieu, des coûts directs de transaction, puis au coût amorti, déduction faite des dépréciations ou pertes de crédit évaluées sur la base du risque de non-recouvrement.

La Société se réfère à la méthode simplifiée indiquée dans la norme IFRS 9 et détermine les pertes de crédit attendues pour la durée de vie des créances clients, en fonction notamment des données historiques de pertes de la Société.

Les créances clients présentant une ancienneté supérieure à 180 jours sont dépréciées à 100 % à la clôture. Les créances résiduelles relatives à l'étalement des avantages commerciaux selon IFRS 16 et reconnues par différence entre le loyer économique et le loyer quittancé, donnent lieu à une analyse spécifique portant notamment sur l'aptitude du locataire à aller effectivement jusqu'au terme du bail signé pour valider lors de chaque arrêté leur bien-fondé.

Des informations sur l'exposition de la Société au risque de crédit et les pertes de valeur relatives aux créances clients et autres débiteurs figurent en note 24 Gestion des risques financiers.

(En K€)	30/06/2026	31/12/2025
Loyers	5 867	5 009
Dépôts de garantie	67	28
Charges à refacturer	9 717	7 777
Autres créances	1 071	1 540
Total Créances clients brutes	16 722	14 353
Dépréciations	- 3 693	- 3 397
TOTAL CRÉANCES CLIENTS NETTES	13 029	10 956

Note 8. Trésorerie et équivalents de trésorerie, découverts bancaires

Au 30 juin 2026, la Société détenait 13,6 M€ de trésorerie contre 30,9 M€ au 31 décembre 2025, avec des contreparties bancaires et des institutions financières de renommées nationales et internationales.

Le tableau suivant présente une réconciliation du montant de la trésorerie et des équivalents de trésorerie dans l'état de la situation financière et dans le tableau des flux de trésorerie.

(En K€)	30/06/2026	31/12/2025
Comptes courants bancaires non rémunérés	1 278	1 895
Comptes courant bancaires rémunérés	12 371	28 975
Comptes à terme		
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	13 649	30 870
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	13 649	30 870

Note 9. Actifs non courants détenus en vue de la vente

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs non courants ou les groupes d'actifs et passifs sont classés comme actifs détenus en vue de la vente, s'il est hautement probable qu'ils soient recouverts principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue.

Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sont présentés à leur juste valeur sur une ligne distincte dans l'état de situation financière.

Le caractère hautement probable de la vente est apprécié en fonction de la signature de la promesse de vente étant donné que trois conditions sont à réunir :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Note 10. Capital social

Actions ordinaires	30/06/2026	30/06/2025
En circulation au 1 ^{er} janvier	4 172 938	4 172 938
Émission en numéraire	-	-
En circulation en fin de période - actions entièrement libérées	4 172 938	4 172 938

Toutes les actions ordinaires donnent droit aux actifs résiduels de la Société.

Les porteurs d'actions ordinaires ont droit à des dividendes lorsqu'ils sont décidés, et bénéficient d'un droit de vote par action aux assemblées générales de la Société. Tous les droits attachés aux actions de la Société détenues par la Société sont suspendus jusqu'à ce que ces actions soient remises en circulation.

Émission d'actions ordinaires

Durant le premier semestre 2026, aucune action ordinaire n'a été émise (2025 : néant).

Les coûts accessoires directement attribuables à l'émission d'actions ordinaires sont comptabilisés en déduction des capitaux propres.

Actions propres

Si la Société rachète ses propres instruments de capitaux propres dans le cadre du contrat de liquidité, le montant de la contrepartie payée y compris les coûts directement

attribuables est comptabilisé en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres dans la réserve pour actions propres. Lorsque les actions propres sont vendues ou remises en circulation, le montant reçu est comptabilisé en augmentation des capitaux propres, et le solde positif ou négatif de la transaction est présenté en prime d'émission.

La réserve relative aux actions propres comprend le coût des actions de la Société détenues par la Société. Au 30 juin 2026, la Société détenait 11 571 actions de la Société contre 10 663 actions au 30 juin 2025.

Dividendes

Pour l'exercice, les dividendes suivants ont été décidés et versés par la Société :

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025
4,2 euros par action ordinaire éligible hors dividende précipitaire (2025 : 4,10 euros)	17 514	17 067
Dividendes précipitaires (art. 14,1 des statuts - 10 % du montant de la distribution autorisée, plafonnée au bénéfice distribuable)	1 752	1 707

Note 11. Emprunts

Les emprunts sont des passifs financiers classés comme étant évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La Société décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, annulées ou arrivent à expiration. Elle décomptabilise aussi un passif financier lorsque ses conditions sont modifiées et que les flux de trésorerie du passif modifié sont substantiellement différents, auquel cas un nouveau passif financier est comptabilisé à la juste valeur selon les conditions modifiées.

Lors de la décomptabilisation d'un passif financier, la différence entre la valeur comptable attribuée à la partie décomptabilisée et la contrepartie payée est comptabilisée en résultat net.

SELECTIRENTE a signé en décembre 2025 avec le Crédit Agricole Ile-de-France (CADIF), nouveau partenaire bancaire de la Société, une 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. En janvier 2026, elle a souscrit deux nouveaux contrats de couvertures de taux avec effet différé : un SWAP de 15 M€ et un tunnel de taux de 10 M€ afin de couvrir à 100 % le nouveau financement de croissance 25 M€ signé en décembre 2025 auprès du Crédit Agricole Ile-de-France.

Ce financement, d'une durée de cinq ans, est destiné à accompagner la poursuite de sa croissance. Aucun nouvel emprunt n'a été contracté sur le premier semestre 2026.

La prochaine échéance de dette significative aura lieu en février 2027. La société travaille sur le renouvellement de l'emprunt corporate de 100 M€.

SELECTIRENTE a ainsi consolidé sa structure financière, avec des liquidités disponibles qui ressortent désormais à près de 14 M€. À juin 2026, 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 44 M€.

Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), HSBC, Société Générale, BPI France et BNP Paribas Fortis (en Belgique), il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés.

Les termes et conditions des emprunts en cours sont les suivants :

En milliers d'euros	En cours bancaire 30/06/2026	En cours bancaire 30/06/2025	Remboursements < 1 an	Remboursements 1 à 5 ans	Remboursements au-delà de 5 ans	Intérêts courus sur emprunts	Intérêts à recevoir SWAP
Dettes à taux fixe							
Emprunts à taux fixe	46 492	50 469	3 575	26 177	16 118	27	-
Dettes à taux variable							
Emprunts à taux variable	174 306	155 801	100 000	75 000	-	1 121	- 233
DETTE BRUTE	220 798	206 270	103 575	101 177	16 118	1 148	- 233
Disponibilités	13 649	6 087	30 870	-	-	-	-
TOTAL TRÉSORERIE	- 207 149	- 200 183	- 72 705	- 101 177	- 16 118	- 1 148	233

La durée de vie des emprunts hypothécaires amortissables varie entre 1 an et 10 ans alors que le crédit corporate souscrit en 2022, le crédit corporate hypothécaire souscrit en 2024 et le crédit corporate souscrit en 2025 sont de cinq ans (hors extension) et le RCF de trois ans (hors extension).

Note 12. Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an

Au 30 juin 2026, les dérivés de couverture de juste valeur présentaient un solde net de 1,8 M€ (montant notionnel de 205 M€). Ils se décomposent uniquement en des dérivés « risque de taux ». Il est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques spécifiques à ce passif. L'effet de la désactualisation est comptabilisé dans les charges financières.

La société utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs). Les instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

(En K€)	30/06/2026	Risque de taux d'intérêt	Risque de change	Autres risques de marché
Dérivés actif				
Dérivés actif - à la juste valeur par le résultat				
Dérivés actif - couverture de flux de trésorerie	1 824	1 824		
Dérivés actif - couverture de juste valeur				
TOTAL DÉRIVÉS ACTIF	1 824	1 824		
Dérivés passif				
Dérivés passif - à la juste valeur par le résultat				
Dérivés passif - couverture de flux de trésorerie				
Dérivés passif - couverture de juste valeur				
TOTAL DÉRIVÉS PASSIF				

Note 13. Provisions

Au 30 juin 2026, des provisions pour litiges ont été constituées au titre de plusieurs contentieux immobiliers identifiés, notamment concernant les actifs situés rue de Ponthieu, rue des Grands Augustins et rue Lambert à Paris, pour un montant total de 100 K€. Ces provisions couvrent principalement des demandes indemnitaires liées à des préjudices de jouissance, des nuisances de voisinage et une contestation de travaux en copropriété.

Suite au jugement de la Cour d'appel ayant infirmé le jugement du Tribunal judiciaire, la reprise de provision constituée précédemment de 720 K€ a été enregistrée au cours du premier semestre, le risque n'étant plus avéré.

(En K€)	31/12/2025	Dotations	(Reprises)	(Utilisations)	30/06/2026
Litige locataire	720	100	- 720		100
TOTAL	720	100	- 720		100

Note 14. Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont comptabilisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement au coût amorti. Ces dettes sont à échéance de moins d'un an. S'agissant de dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale :

(En K€)	2026	2025
Dettes fournisseurs	1 253	1 397
Dettes sur immobilisations		
Charges à payer	1 050	148
Clients créditeurs	11 378	9 806
Autres dettes *	119	94
Total Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13 799	11 445

dont compte administrateur de bien

Note 15. Revenus locatifs

Les revenus locatifs provenant des immeubles de placement sont comptabilisés en produits sur une base linéaire sur toute la durée de location. Les avantages consentis par la Société au titre d'un contrat de location font partie intégrante du total net des revenus locatifs, sur toute la durée du contrat de location.

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée, recettes des parkings) facturés pour les commerces et les immeubles de bureaux et autres au cours de la période.

Conformément à la norme IFRS 16, les franchises de loyers, les paliers, les autres aménagements de loyers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée estimée du bail.

Pour les allègements de loyers accordés aux locataires dans le cadre de la pandémie de Covid-19 et lorsque ces allègements sont considérés comme une modification du bail en raison des contreparties consenties par le locataire (par exemple, prolongation du bail ou augmentation du pourcentage de loyer variable), la norme IFRS 16 s'applique, selon laquelle l'allègement est traité comme un aménagement de loyer qui est étalé sur la durée estimée du bail en réduction des revenus locatifs.

Note 16. Charges sur immeubles

Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

Selon IFRS 15, la Société présente les charges locatives refacturées aux locataires séparément des charges locatives refacturables. En effet, la gestion locative, administrative et technique des actifs immobiliers détenus par la Société est assurée par une société gestionnaire tiers (voir note sur les Parties liées) qui perçoit des honoraires en rémunération de

sa mission de gestion dans le cadre d'un mandat de gestion d'une durée de trois ans, renouvelable. SELECTIRENTE agit en tant que principal décisionnaire entre la société gestionnaire des actifs immobiliers et le locataire étant donné que SELECTIRENTE conserve la responsabilité et le contrôle des prestations effectuées.

Le montant net correspond essentiellement aux charges sur locaux vacants.

La Société refacture la quasi-totalité des charges locatives à ses locataires.

Note 17. Frais de gestion et de fonctionnement

La Société n'a pas de personnel.

Les frais de gestion et de fonctionnement se composent, pour la Société, essentiellement des commissions versées à la Gérance définies statutairement ainsi que des frais de fonctionnement et des dépenses relatives à la gestion du patrimoine et aux rémunérations des organes de gouvernance.

Note 18. Résultat financier

Les produits financiers et charges financières de la Société comprennent :

- les produits d'intérêts ;
- les charges d'intérêts ;
- les frais des instruments de couvertures ;
- les dividendes perçus ;
- les profits et pertes réalisés sur les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- les pertes de valeurs (et reprises) sur les instruments de dettes et de couvertures au coût amorti.

Les produits et les charges provenant des intérêts sont comptabilisés au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les instruments de couvertures sont comptabilisés au moyen de la méthode de comptabilité de couvertures.

Les dividendes sont comptabilisés en résultat net dès que la Société acquiert le droit à percevoir les paiements.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise les sorties ou entrées de trésorerie futures estimées sur la durée de vie attendue d'un instrument financier de manière à obtenir le coût amorti du passif financier.

Lors du calcul des produits et charges d'intérêt, le taux d'intérêt effectif est appliqué au coût amorti du passif.

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Produits financiers			
- Dividendes	- 354	695	358
- Revenus de VMP			
- Part inefficace de couverture de taux			
- Autres revenus et produits financiers	267	132	61
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	- 88	827	419
Charges financières			
- Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	3 963	7 517	3 897
- Commission de non-utilisation	93	142	88
- Intérêts sur instruments de couverture de taux	- 676	- 1 723	- 1 072
- Part inefficace couverture de taux	- 33	157	-
- Autres charges financières	-	-	-
- Variation de juste valeur des actifs financiers à la baisse	- 325	- 2 859	- 3 384
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	3 022	3 233	- 470

Note 19. Imposition différée et impôt sur le résultat

La Société a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2007. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession réalisés en France sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

L'impôt exigible comprend le montant estimé de l'impôt dû (ou à recevoir) au titre du secteur taxable. L'impôt sur le résultat comprend ainsi l'impôt exigible et l'impôt différé pour les activités en Belgique. Il est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

L'évaluation de l'impôt différé doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont la Société s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs.

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Impôt courant	32	- 62
Impôt différé	- 6	541
Total des charges d'impôt	26	478

Note 20. Résultat par action

A. Résultat de base par action

Le résultat de base par action est calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation suivants.

Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)

	30/06/2026	30/06/2025
Actions ordinaires au 1 ^{er} janvier	4 172 938	4 172 938
Actions propres	- 11 571	- 10 663
Options sur actions exercées		
Actions émises		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en fin de période	4 161 367	4 162 275

B. Résultat dilué par action

Le résultat dilué par action a été calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation suivants. La Société n'a pas d'instruments dilutifs.

Note 21. Transactions avec les parties liées

Dans le cadre de la transformation de la Société en société en commandite par actions, le Gérant a conclu avec SOFIDY une convention de prestation d'assistance et de conseil, non-exclusive, qui prévoit la fourniture par SOFIDY à SELECTIRENTE Gestion de prestations de conseils et d'assistance notamment en matière d'investissement, de

mise en place de la stratégie de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière. Les termes et conditions de la convention de prestation de services sont décrits au Chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel 2025.

Note 22. Enjeux climatiques

Les effets du changement climatique constituent un enjeu croissant pour l'immobilier commercial. L'augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements climatiques extrêmes, tels que les vagues de chaleur, les épisodes de fortes précipitations, les inondations ou les périodes de sécheresse, est susceptible d'affecter l'exploitation des actifs détenus par la Société, en entraînant des perturbations opérationnelles, des coûts supplémentaires de maintenance ou des besoins accrus d'adaptation des bâtiments.

Note 23. Événements post clôture

- La Société a poursuivi les acquisitions d'actifs depuis le 1^{er} juillet 2026 avec des actes authentiques d'acquisition d'actifs signés d'un montant de 1,8 M€ à la date de la publication de ce rapport et des engagements d'acquisitions de commerces de centre-ville d'un montant total de 6,1 M€.

Note 24. Gestion des risques

La Gérance de la Société définit et supervise le cadre de la gestion des risques de la Société. La Gérance est responsable de la définition et du contrôle de la politique de gestion des risques de la Société.

La politique de gestion des risques de la Société a pour objectif d'identifier et d'analyser les risques auxquels la Société est confrontée, de définir les limites dans lesquelles les risques doivent se situer et les contrôles à mettre en œuvre, de gérer les risques et de veiller au respect des limites définies. La politique et les systèmes de gestion des risques sont régulièrement revus afin de prendre en compte les évolutions des conditions de marché et des activités de la Société. La Société, par ses règles et procédures de formation et de gestion, vise à maintenir un environnement de contrôle rigoureux et constructif dans lequel tous les membres du personnel du prestataire de conseils et d'assistance ont une bonne compréhension de leurs rôles et de leurs obligations.

Le Comité d'Audit et des Risques de la Société a pour responsabilité de veiller à l'application par le Gérant de la politique et des procédures de gestion des risques de la Société, et d'examiner l'adéquation du cadre de gestion des risques avec les risques auxquels la Société est confrontée.

Les activités de la Société l'exposent aux risques financiers suivants :

Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat de la Société ou la valeur des instruments financiers détenus. La gestion du risque de marché a pour objectif de gérer et contrôler les expositions au risque de marché dans des limites acceptables, tout en optimisant le couple rentabilité / risque.

L'exposition de la Société au risque de marché est limitée du fait de la composition de l'état de la situation financière.

Compte tenu de la part des actifs immobiliers détenus par la Société situés en centre-ville et en milieu urbain, représentant 99,9 % du portefeuille de la Société au 30 juin 2026, et de la répartition géographique de ces actifs, la Société estime que la survenance des événements décrits ci-dessus pourrait affecter ses résultats.

Toutefois, la forte mutualisation du patrimoine de la Société est de nature à atténuer ce risque.

- Par ailleurs depuis le 1^{er} juillet la Société est engagée dans la cession d'actifs pour un montant de 5,0 M€.

Risque de taux d'intérêt

Les acquisitions d'immeubles de placement sont financées en partie par des emprunts contractés auprès d'établissements de crédit. Dans ce cadre, la Société veille à diversifier ses sources de financement et à optimiser la structure de sa dette afin de préserver sa flexibilité financière.

L'évolution des taux d'intérêt est susceptible d'avoir une incidence sur le coût et la valeur de marché de ses financements, mais fait l'objet d'un suivi régulier et d'une gestion adaptée.

Au 30 juin 2026, la Société détenait 3 instruments de couverture de taux (SWAP) et 3 tunnels de taux (collars). En effet, SELECTIRENTE a souscrit un contrat de SWAP pour couvrir la totalité de son crédit corporate de 100 M€, ainsi qu'un second SWAP de 25 M€ pour couvrir une partie de son crédit corporate hypothécaire contracté en juillet 2024 et 2 collars l'un de 25 M€ afin de couvrir le reste du crédit corporate hypothécaire contracté en juillet 2024 et l'autre de 30 M€ afin de couvrir son RCF contracté en juillet 2024. Enfin, afin de couvrir le nouveau financement contracté en décembre 2025 à hauteur de 25 M€, la Société a également contracté 2 nouvelles couvertures (SWAP et Collar) afin de couvrir la dette à taux variable. Ainsi, toute la dette à taux variable de SELECTIRENTE est couverte.

Analyse de sensibilité de la juste valeur des emprunts bancaires

Au 30 juin 2026, l'endettement de la Société est constitué de 23 % d'emprunts à taux fixe et 77 % d'emprunts à taux variable. La part de la dette à taux fixe et à taux variable couverte ressort à 100 % suite à la couverture de la partie à taux variable.

La Société ne comptabilise aucun passif financier à taux fixe à la juste valeur par l'état du résultat global.

Une hausse moyenne de 100 points de base du coût moyen de la dette actuelle (2,60 %) aurait un impact négatif sur le résultat net au 30 juin 2026 de près de 1,0 M€.

Par ailleurs, la Société vise une gestion active de son endettement financier par des opérations régulières de refinancement, ce qui est de nature à atténuer ce risque.

Coût moyen de la dette

Le ratio du coût moyen de la dette se calcule de la manière suivante : frais financiers récurrents (excluant les frais liés aux contrats de location financière et aux comptes courants d'associés) + frais financiers capitalisés (non compris les frais financiers non récurrents tels que la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers dont les rachats d'obligations et effet de change) rapportés à la dette financière nette moyenne sur la période + coût net des instruments de couverture.

Le coût moyen de la dette pour la période est de 2,60 %

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que la Société puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance. La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie de la Société. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement moyen terme. La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur le premier semestre 2026.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers à la date de clôture s'analysent comme suit. Les montants, exprimés en données brutes et non actualisées, comprennent les paiements d'intérêts contractuels et excluent l'impact des accords de compensation.

30 juin 2026

En milliers d'euros	Valeur	Flux de trésorerie contractuels				
	comptable	Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Passifs financiers non dérivés						
Prêts bancaires garantis	220 798	220 798	103 575	3 316	113 979	
Dettes fournisseurs	13 799	13 799	13 799			
Passifs financiers dérivés						
Instruments de couverture	1 824	1824	1 281	41	503	

31 décembre 2025

En milliers d'euros	Valeur	Flux de trésorerie contractuels				
	comptable	Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Passifs financiers non dérivés						
Prêts bancaires garantis	222 189	222 581	3 613	103 547	115 420	
Dettes fournisseurs	11 445	11 445	11 445			
Passifs financiers dérivés						
Instruments de couverture	1 796				1 796	

30 juin 2025

En milliers d'euros	Valeur	Flux de trésorerie contractuels				
	comptable	Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Passifs financiers non dérivés						
Prêts bancaires garantis	206 270	206 933	10 678	3 633	170 596	22 026
Dettes fournisseurs	12 433	12 433	12 433			
Passifs financiers dérivés						
Instruments de couverture	2 192				2 192	

La Société tend à maintenir un niveau de trésorerie et d'équivalents de trésorerie, ainsi que d'instruments de dettes hautement négociables, supérieur aux sorties de trésorerie attendues des passifs financiers (autres que les dettes fournisseurs).

La Société suit aussi le niveau des entrées de trésorerie attendues des créances clients et autres débiteurs en même temps que les sorties de trésorerie attendues des dettes fournisseurs et autres créditeurs.

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour la Société dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Le risque de crédit concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relatif aux clients locataires.

L'exposition de la Société au risque de crédit est influencée principalement par les caractéristiques individuelles des clients.

La société module le niveau de risque de crédit qu'elle supporte en limitant son exposition à chaque partie contractante. La société applique des procédures qui permettent de s'assurer que les clients qui souscrivent des contrats de location possèdent un historique de crédit acceptable.

Les principaux locataires des actifs sont :

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Illumination Mac Guff SAS	Producteur de film et de court métrage	1	7,5 %
Société Générale	Services bancaires	6	5,4 %
MAAF Assurances	Assurance	25	4,4 %
BNP PARIBAS	Services bancaires	5	1,7 %
Hema France	Articles divers	1	1,3 %
IWG (anciennement The Regus Group)	Location de bureaux	1	1,3 %
ODS France	Commerce de gros	1	1,3 %
Groupe Casino	Alimentaire	4	1,2 %
Générale de téléphone (Orange)	Téléphonie	1	1,2 %
Picard Surgelés	Alimentaire	5	1,1 %
LVMH	Luxe	3	1,1 %
Maisons du Monde	Ameublement	2	1,1 %
Exki France	Restauration	1	1,1 %
BPCE	Services bancaires	4	0,9 %
Consentino Surfaces France	Ameublement	1	0,9 %
TOTAL		61	31,5 %

D'après IFRS 9, la dépréciation estimée correspond au montant que la Société ne s'attend pas à récupérer. Pour autant, les potentielles pertes futures sont partiellement couvertes par la collecte de garantie locataire ou par l'obtention de garantie bancaire (dépôts de garantie ou caution bancaire).

La politique de dépréciation de SELECTIRENTE est conforme au modèle simplifié de la norme IFRS 9 :

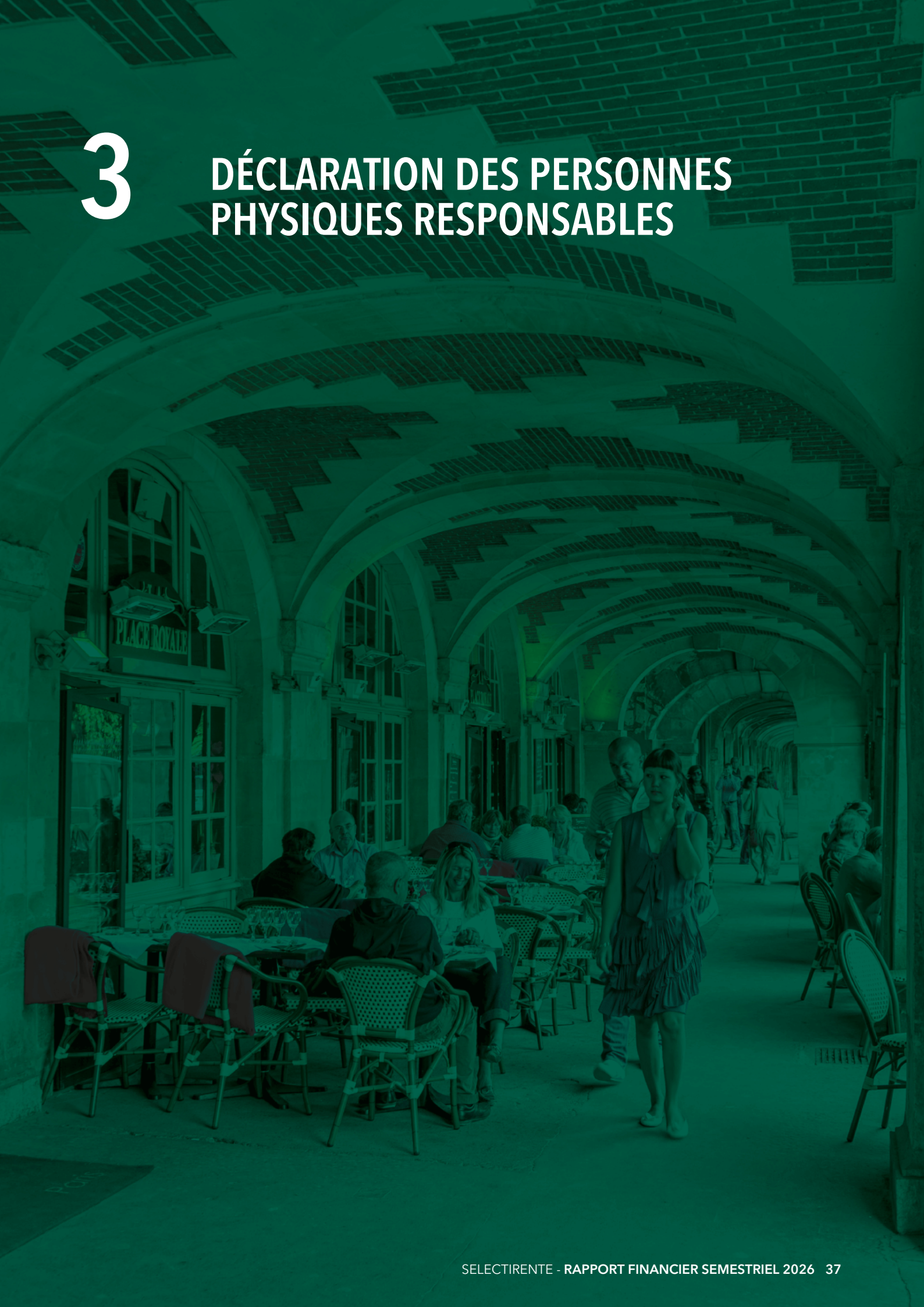
- Les pertes estimées sont calculées par segment homogène de créances ;
- Le taux de perte estimée reflète la meilleure estimation des pertes futures attendues, sur le segment de clientèle considéré : la Société respecte la notion de contrôle ex post (des comparaisons sont effectuées avec les taux de défauts historiques) et si nécessaire, les taux sont ajustés pour tenir compte de tout nouvel événement déclencheur de potentielle perte ;
- Les données historiques sont revues pour mieux refléter la situation courante et intégrer les meilleures estimations court terme.

La Société applique les règles suivantes pour calculer la dépréciation des créances douteuses au 30 juin 2026 :

- Les créances des locataires faisant l'objet d'une procédure de faillite ont été entièrement dépréciées ;
- Les dépréciations des créances des clients douteux sont définies sur la base d'un taux de défaut estimé selon une approche prospective. Ce taux de défaut est rationalisé sur la base d'événements récents comme les faillites de locataires en 2026 et aussi l'évolution des fermetures de locaux au cours des derniers trimestres ;
- Ce taux a été appliqué au montant de créances nettes des dépôts de garantie.

3

DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES



« J'atteste que les informations contenues dans le présent Rapport Financier Semestriel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes IFRS semestriels arrêtés au 30 juin 2026 sont établis conformément au corps des normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière, du résultat et du patrimoine de la Société ainsi que le rapport semestriel d'activité figurant en page 5 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Jean-Marc PETER

Président de SELECTIRENTE Gestion, Gérant

4

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

4.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

40

4.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des états financiers semestriels individuels IFRS de la société, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces états financiers semestriels individuels IFRS ont été établis sous la responsabilité du Gérant. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces états financiers individuels IFRS.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des états financiers semestriels avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les états financiers individuels IFRS semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les états financiers semestriels individuels IFRS.

Paris La Défense, le 22 septembre 2026
KPMG Audit FS I

Régis Chemouny
Associé

Paris, le 22 septembre 2026
RSM Paris

Adrien Fricot
Associé

SELECTIRENTE

Gérant et associé commandité :

**SELECTIRENTE
GESTION**

SELECTIRENTE Gestion est une filiale de Tikehau Investment Management.

SELECTIRENTE Gestion SAS

Société par actions simplifiée au capital social de 100 000 Euros

Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes

Site internet : www.selectirente.com - Email : selectirente@selectirente.com

Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

by **TO** TIKEHAU
CAPITAL