Communiqué de presse
4 novembre 2026 – 7h30

Selectirente maintient des performances locatives solides sur les neuf premiers mois de 2026

Chiffres clés

- **Chiffre d'affaires de 23,5 M€ sur les neuf premiers mois de l'année, en progression de +4,0%, porté par les investissements réalisés en 2025 et 2026**
- **Activité locative dynamique : 36 actes de gestion réalisés sur neuf mois, permettant une revalorisation de près de 2% des loyers annuels pour les actifs concernés**
- **Croissance des loyers de +3,6%, soutenue par les acquisitions réalisées et une gestion locative dynamique, avec une croissance organique de +0,5% à périmètre constant**
- **Taux d'occupation financier moyen de 95,5% sur les douze derniers mois, contre 95,4% sur la même période en 2025**
- **14,7 M€ d'investissements, dont 12,2 M€ réalisés au 30 septembre 2026 et 2,5 M€ engagés, pour un rendement initial moyen de 6,2%**
- **42,7 M€ de ressources financières disponibles, permettant de poursuivre la dynamique d'investissement**

Au cours du troisième trimestre 2026, dans un environnement macroéconomique et géopolitique toujours incertain, la qualité des actifs et la visibilité des revenus demeurent des critères essentiels pour les investisseurs. En France, les incertitudes entourant les perspectives économiques et budgétaires soulignent l'importance des stratégies d'investissement sélectives, reposant sur des fondamentaux solides.

Dans ce contexte, l'immobilier de commerce de centre-ville a de nouveau démontré sa résilience. La demande, croissante mais sélective, reste concentrée sur les meilleurs emplacements et les actifs offrant des revenus sécurisés. Ces deux caractéristiques clés du patrimoine de Selectirente constituent des atouts pour répondre aux attentes des investisseurs.

Activité locative et chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires en normes IFRS de Selectirente s'établit à 23,5 M€ au 30 septembre 2026, en hausse de +4,0% par rapport aux neuf premiers mois de 2025. Cette croissance bénéficie notamment de la contribution des acquisitions réalisées en 2025 et depuis le début de l'exercice 2026.

À périmètre constant, les loyers progressent de +0,5 %, sous l'effet combiné des actes de gestion locative (+3,9%) et de l'indexation (+0,8%) ainsi que de la vacance (-2,5%) et des procédures collectives en cours (-1,7%).

En milliers d'euros	**Cumul au 30/09/2026** *(9 mois)*	**Cumul au 30/09/2025** *(9 mois)*	**Variation**
Loyers	23 208	22 400	+ 3,6 %
Autres revenus (1)	293	196	+ 49,8 %
Chiffre d'affaires	**23 501**	**22 596**	**+ 4,0 %**

(1) *Produits locatifs annexes (incluant une indemnité de résiliation de bail en 2025 pour 95 K€)*



Sur les neuf premiers mois de l'année, **l'activité de gestion locative a été particulièrement soutenue**, avec 22 relocations, 13 renouvellements de baux et 1 cession de bail avec déspécialisation. Ces opérations concernent des actifs situés à Paris (24), ainsi qu'en région parisienne (3), dans des métropoles régionales (6) et en Belgique (3), pour un niveau de loyers annuels de 1,7 M€, soit une revalorisation de près de 2,0% par rapport aux précédents loyers. Cette dynamique témoigne de la résilience du patrimoine de Selectirente et contribue à sa performance.

Le **taux d'occupation financier moyen sur les douze derniers mois s'établit à 95,5%**, contre 95,4% sur la même période en 2025. Au troisième trimestre 2026, il ressort à 95,1%, contre 95,9% au deuxième trimestre 2026. Cette évolution s'explique principalement par la réintégration dans la base de calcul d'un actif significatif situé rue Rambuteau, dans le quartier des Halles. Temporairement exclu en raison de difficultés techniques empêchant sa commercialisation, cet actif est désormais en cours de commercialisation et sa relocation devrait contribuer à une amélioration sensible du taux d'occupation financier.

Une stratégie d'investissement sélective poursuivie au troisième trimestre

Depuis le début de l'exercice 2026, **le montant total des investissements réalisés et engagés par Selectirente s'élève à 14,7 M€, portant sur 17 actifs**, pour un rendement initial moyen de 6,2%.

Au troisième trimestre 2026, la Société a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective avec l'acquisition de sept locaux commerciaux, pour un montant total de 6,4 M€, offrant un rendement initial moyen de 6,3 %. Deux acquisitions supplémentaires sont engagées pour un montant total de 2,5 M€. Ces acquisitions sont relutives sur le résultat net récurrent dès la première année.

Ces investissements, situés à Paris (75), Lyon (69) et Saint-Germain-en-Laye (78), privilégient des emplacements commerciaux au sein de quartiers dynamiques, bénéficiant de flux piétons, d'une bonne visibilité et d'une desserte de qualité en transports en commun. Ils conjuguent rendement immédiat, sécurisation des revenus locatifs grâce à la qualité des locataires et, pour certains actifs, potentiel de revalorisation des loyers.

Parmi les acquisitions du troisième trimestre figurent notamment :

- **Deux cellules commerciales** situées boulevard Malesherbes, dans le 8ème arrondissement de Paris, entre Madeleine et Saint-Augustin. Situés sur un axe commerçant très fréquenté et occupés respectivement par une activité de prêt-à-porter et une brasserie, ces actifs représentent une surface totale de 214 m², pour un prix de revient de 1,9 M€ et un rendement immédiat de 6,4%.
- **Un portefeuille de deux commerces** à Lyon, acquis pour un prix de revient total de 2,4 M€, offrant un rendement immédiat de 6,3%. Le premier actif, d'une surface de 123 m², accueille Octobre Éditions, marque de prêt-à-porter masculin développée par les fondateurs de la marque Sézane. Implanté sur l'une des principales artères commerçantes de la Presqu'île, il bénéficie de flux piétons importants et d'un environnement attractif, marqué par la présence de plusieurs enseignes de mode. Le second, d'une surface de 236 m², est occupé par la Caisse d'Épargne. Situé avenue Jean-Jaurès dans le 7ème arrondissement, au cœur de l'un des principaux pôles universitaires lyonnais, il bénéficie de revenus locatifs sécurisés par un engagement locatif de 12 ans ayant pris effet en novembre 2022.
- **Un portefeuille de deux commerces de centre-ville** situés à Paris (11ème arrondissement) et dans le centre-ville historique de Saint-Germain-en-Laye, acquis pour un prix de revient total de 1,5 M€, et offrant un rendement immédiat de 6,6%. Ce portefeuille combine un actif parisien présentant un fort potentiel de création de valeur, avec une réversion locative estimée à environ 40%, et une boutique d'angle bénéficiant d'un emplacement qualitatif au sein d'un environnement à fort pouvoir d'achat à Saint-Germain-en-Laye.



Ces acquisitions portent le patrimoine immobilier direct de Selectirente à 411 actifs totalisant près de 93 000 m² et 533 baux, principalement composés de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne.

En parallèle, Selectirente poursuit sa politique d'arbitrages, ciblant des actifs dont le potentiel de revalorisation a été pleinement exploité ou qui ne répondent plus à ses critères d'investissement actuels. À la date du présent communiqué, **la Société est engagée dans deux promesses de vente pour un montant total de 4,9 M€ net vendeur**. Leur réalisation porterait les plus-values de cession de l'année à 2,6 M€, soit 0,62 € par action. Le produit de ces cessions permettrait de réinvestir dans des actifs aux fondamentaux davantage alignés avec sa stratégie d'investissement.

La Société dispose par ailleurs de 42,7 M€ de ressources financières pour saisir de nouvelles opportunités relutives pour son résultat, à la date du présent communiqué.

Récompenses de l'EPRA

En septembre 2026, Selectirente a de nouveau été distinguée par l'EPRA (Association européenne des sociétés immobilières cotées), obtenant un BPR Gold Award pour la cinquième année consécutive et un sBPR Award de niveau Silver pour la deuxième année consécutive. Ces récompenses viennent confirmer les capacités de la Société à fournir des informations financières et extra-financières répondant aux bonnes pratiques de reporting promues par l'EPRA et aux exigences de reporting du marché immobilier.

Événements postérieurs au 30 septembre 2026

Les manifestations et blocages du 17 et du 24 octobre 2026 ont eu un impact marginal sur le patrimoine de Selectirente : deux cellules commerciales ont subi des dégradations et deux autres ont été victimes de vols, soit moins de 1% du patrimoine. Cette faible incidence s'explique par le positionnement de la Société sur les commerces de proximité, généralement moins exposés que les commerces de luxe, ainsi que par une exposition limitée aux enseignes d'équipement de la personne.

Perspectives

Selectirente entend capitaliser sur la résilience de l'immobilier commercial et ses capacités actuelles d'investissement, pour accélérer sa croissance et consolider sa rentabilité récurrente, en déployant son capital de manière sélective et proactive sur des commerces de centre-ville de grande qualité et, le cas échéant, via des acquisitions de portefeuilles de taille plus importante.

La Société poursuit par ailleurs son projet de diversification géographique, avec l'ambition de changer d'échelle tout en préservant la discipline, la granularité et la qualité d'actifs qui fondent son modèle.

Calendrier financier

- *02 mars 2027 (avant bourse) : Résultats annuels 2026*
- *02 mars 2027 (09h00) : Présentation des résultats annuels 2026 (webcast)*
- *27 avril 2027 (avant bourse) : Activité et chiffre d'affaires du 1er trimestre 2027*
- *04 mai 2027 : Assemblée Générale Mixte*

Contacts

Audrey MILLERET – Directrice Administrative et Financière Selectirente Gestion – +33 (0)1 85 29 03 10 – audrey.milleret@selectirente.com
Claire HILBERT – Agence de communication SHAN – +33 (0)6 15 80 91 30 – claire.hilbert@shan.fr

À propos de Selectirente

Selectirente est une foncière cotée en Europe spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de proximité. Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, elle est gérée par Selectirente Gestion, qui elle-même s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de Tikehau Investment Management, la société de gestion d'actifs du groupe Tikehau Capital.

Dotée d'un portefeuille immobilier diversifié et de grande qualité de 588 M€, Selectirente a mis en place une stratégie de croissance duale, pour le développement et la valorisation de son patrimoine commercial de centre-ville à Paris et dans les grandes métropoles européennes les plus dynamiques. Forte de son *track record* et de fondamentaux solides, Selectirente est une foncière engagée et opportuniste qui mène une politique d'arbitrages rigoureuse et sélective orientée vers la création de valeur.

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

Plus d'informations : www.selectirente.com