



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2017

## SOMMAIRE

### Rapport semestriel d'activité

Contexte

Investissements et arbitrages réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2017

Evolution de la dette et gestion du risque de taux

Gestion locative et immobilière

Commentaires sur les résultats et résultats par action

Perspectives et risques sur le semestre à venir

### Comptes et notes annexes

### Déclaration des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel

### Rapport du Commissaire aux Comptes



# Rapport semestriel d'activité

## Contexte

La conjoncture économique en France a poursuivi son amélioration au premier semestre 2017 soutenue par la consommation des ménages, une hausse des exportations et par des créations nettes d'emplois toujours positives. Malgré un environnement fragilisé par la menace terroriste et l'attentisme lié au Brexit, la reprise, qui reste néanmoins timide, se confirme et devrait se poursuivre au second semestre à la faveur notamment d'un regain de confiance observé depuis l'élection présidentielle en France.

Dans ce contexte, l'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises affiche un bon dynamisme au 1<sup>er</sup> semestre 2017 avec 8,9 milliards d'euros engagés, un niveau comparable celui du premier semestre de l'année précédente (source Cushman & Wakefield). Cette bonne performance s'explique par notamment par le dynamisme des opérations inférieures à 50 M€. La part de marché des murs de commerces dans l'investissement en immobilier d'entreprise ressort à 12 %, en recul par rapport à l'an passé (22%). En raison de l'afflux massif de liquidité et d'un coût du crédit toujours bas, les taux de rendement en commerce restent orientés à la baisse, en particulier sur les actifs « prime ».

Dans cet environnement, SELECTIRENTE, outre la recherche d'actifs correspondant à la stratégie d'investissement, s'est employée au cours du premier semestre à poursuivre ses actions de gestion locative pour optimiser le taux d'occupation du patrimoine, à réaliser plusieurs arbitrages d'actifs opportunistes et générateurs de plus-values et à réduire son coût de la dette par des opérations de refinancement dans un contexte de taux d'intérêt toujours très favorable.

## Investissements et arbitrages du semestre

### *Investissements*

Les investissements réalisés au cours du semestre ont porté sur les murs de trois commerces de centre-ville pour un prix de revient total de 732 K€ :

- un portefeuille de deux boutiques en centre-ville d'Avignon (84) pour un prix de revient total de 412 K€. Ces biens situés à l'angle de la rue de la Croix et de la rue Carnot sont loués à une boulangerie et à une brasserie ;
- un local commercial rue Didot à Paris (14e), loué à une supérette, pour un prix de revient de 320 K€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 5,9 %.

Au 30 juin 2017, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville à Paris (13<sup>e</sup>), Rouen et Avignon, pour un montant d'environ 2,3 M€.

### *Arbitrages*

Les cessions du premier semestre se sont élevées à 3 150 K€ (+0,9 % par rapport aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2016) et ont porté sur deux actifs de périphérie à Saran (45) et Dammarie-les-Lys (77). Ces ventes ont permis de générer une plus-value distribuable totale de 1 524 K€ dont 1 160 K€ comptabilisés en résultat de l'exercice.

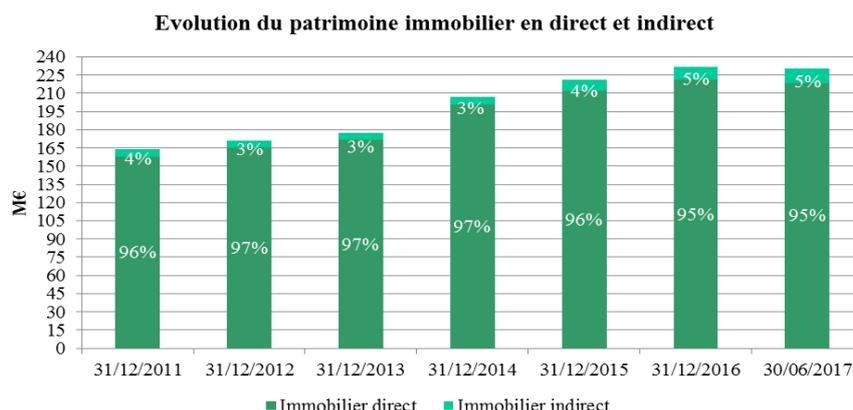
Au 30 juin 2017, la Société est par ailleurs engagée dans la cession d'une galerie commerciale pour un montant d'environ 3,8 M€.

## Composition du patrimoine

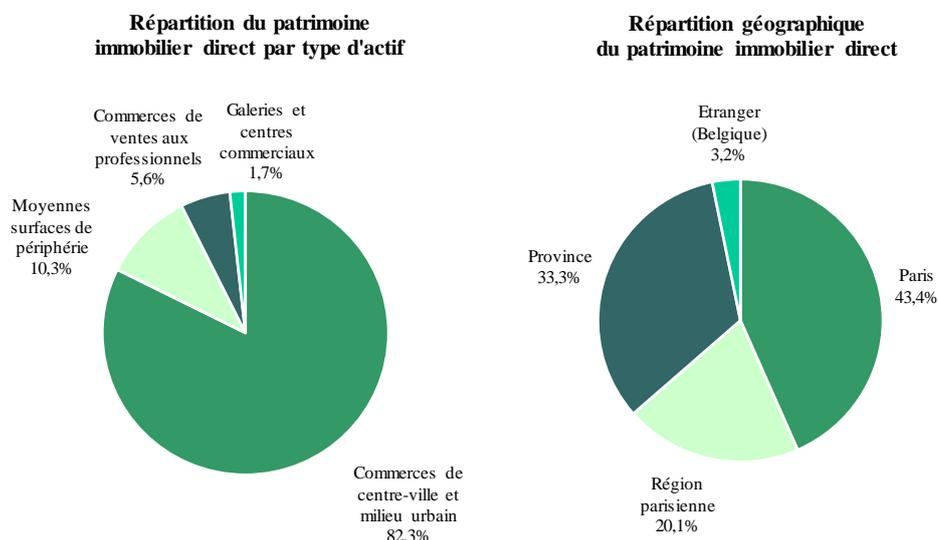
Le patrimoine de la Société est évalué à 229,2 M€<sup>1</sup> au 30 juin 2017. Il se compose :

- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 218,7 M€,
- d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 7,9 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 1,4 M€, et d'autres participations pour un montant de 1,2 M€.

Au 30 juin 2017, l'évolution du patrimoine immobilier acquis en direct et en indirect s'établit comme suit :



Le patrimoine immobilier détenu directement par SELECTIRENTE est constitué de 373 murs de commerces. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne et se décompose de la manière suivante :



<sup>1</sup> Le patrimoine au 30 juin 2017 a été évalué sur les bases suivantes :

- les actifs immobiliers détenus en direct sont retenus pour leur valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2016 ou à défaut pour leur prix d'acquisition hors droits et hors frais ;
- pour le patrimoine immobilier indirect, les parts de SCPI ou d'OPCI détenues en pleine propriété sont retenues respectivement pour leur valeur de retrait ou de marché, les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de sociétés (Cimes & Cie et Rose) sont retenues pour leur valeur nette comptable.

Comme tous les ans, SELECTIRENTE dispose au 30 juin 2017 de résultats partiels de la campagne annuelle d'expertise de ses biens immobiliers. Ces résultats partiels portent sur 59 commerces de centre-ville (18 % du patrimoine immobilier direct) majoritairement situés à Paris (à hauteur de 46 %) et en région parisienne (à hauteur de 37 %). Ils font ressortir une hausse des valeurs d'expertise à périmètre constant des locaux concernés de +6,0 % par rapport à fin 2016. Les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,9 % (dont en moyenne 4,3 % pour les locaux parisiens).

Ces valeurs ne sont toutefois pas pleinement représentatives de l'ensemble du patrimoine, les moyennes surfaces de périphérie et les locaux de ventes aux professionnels n'ayant pas encore fait l'objet d'expertises cette année.

### **Evolution de la dette et gestion du risque de taux**

SELECTIRENTE a procédé au cours du premier semestre à deux refinancements pour un montant total de 11,3 M€ :

- le refinancement d'un portefeuille de 14 locaux commerciaux pour un montant de 6,0 M€. Cet emprunt, contracté sur une durée de 12 ans au taux fixe de 1,58 %, intègre une quote-part amortissable à hauteur de 64% et une quote-part remboursable in fine à hauteur de 36% ;
- le refinancement d'un portefeuille de 13 boutiques à Paris et en région parisienne pour un montant de 5,3 M€. Il s'agit d'un emprunt amortissable sur une durée de 15 ans au taux fixe de 1,55 %.

La Société a par ailleurs procédé au 1<sup>er</sup> semestre 2017 à des remboursements anticipés d'emprunts trop « coûteux » (emprunts contractés entre 2005 et 2010 et présentant un taux fixe moyen de 4,0 %) pour un montant total de 2,2 M€ sans pénalité de remboursement, ainsi qu'au remboursement de l'avance en compte courant d'associé de 3 M€ accordée en septembre 2016 par SOFIDY.

Au 30 juin 2017, la dette bancaire brute<sup>1</sup> s'établit à 92,7 millions d'euros contre 88,0 millions d'euros au 31 décembre 2016. Son coût moyen ressort à 2,63 % sur le semestre contre 2,74 % en 2016 et le taux d'intérêt instantané ressort à 2,53 % au 30 juin 2017.

Les principales caractéristiques de la dette bancaire de SELECTIRENTE évoluent de la manière suivante :

<i>En euros</i>	<b>Au 31.12.2016</b>	<b>Au 30.06.2017</b>
Encours de la dette bancaire	87 966 043	92 736 669
<b>Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir</b>	<b>111 mois</b>	<b>113 mois</b>
Duration	63 mois	65 mois
% dette à taux fixe	66,3%	70,6%
% dette à taux variable non couverte	23,0%	19,7%
% dette à taux variable capée <sup>(1)</sup>	5,9%	5,6%
% dette à taux variable swapée	4,8%	4,1%
<b>Coût moyen de la dette sur l'exercice</b>	<b>2,74%</b>	<b>2,63%</b>

*(1) SELECTIRENTE a souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêt (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois). Un cap pour un montant total de 3 M€ a pris effet à compter du 1er janvier 2015 pour 3 ans. Un autre cap pour un montant de 4,5 M€ a pris effet à compter du 1er janvier 2016 pour 3 ans.*

Au 30 juin 2017, la part d'emprunts à taux variable est de 25,3 % ramenée à 19,7 % après prise en compte des caps de taux et à 17,6 % après prise en compte de l'OCEANE.

<sup>1</sup> Le poste « Emprunts auprès des établissements de crédit » figurant au bilan pour 92 962 489 € au 30 juin 2017 est composé de la dette bancaire pour 92 736 669 € et des intérêts courus pour 225 820 €.

Sur la base de la dette au 30 juin 2017, de la situation des taux à cette date et des couvertures en place, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au-delà de l'EURIBOR 3 mois constatée au 30 juin 2017 (- 0,331%) aurait un impact négatif de 228 K€ sur le résultat de la société en année pleine.

Le ratio *loan to value*<sup>1</sup> se situe à 40,5% au 30 juin 2017 (45,2 % après prise en compte de l'OCEANE) contre 37,9 % à la fin du précédent exercice (45,3 % après prise en compte de l'OCEANE).

Conformément à la politique d'endettement de SELECTIRENTE, les garanties octroyées dans le cadre de ces financements consistent en de simples hypothèques conventionnelles, sans *covenant* financier sur la Société.

Au cours du premier semestre, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 46 901 OCEANE, ces demandes ont été servies en actions nouvelles. Au 30 juin 2017, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 161 882, représentant un montant nominal de 10 199 K€.

### **Gestion locative et immobilière**

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné quinze locaux commerciaux. Elles ont permis d'augmenter les loyers annuels des commerces concernés à 350 K€ (348 K€ précédemment) et ont permis d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 40 K€.

	<i>Nombre</i>	<i>Surface m<sup>2</sup></i>	<i>Loyers annuels précédents (€)</i>	<i>Loyers annuels obtenus (€)</i>
Renouvellements de baux	8	744	165 702 €	167 600 €
Relocations	6	698	138 494 €	138 511 €
Cessions de baux avec déspecialisation	1	97	44 028 €	44 028 €
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>1 539</b>	<b>348 224 €</b>	<b>350 139 €</b>
Locations				- €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée *				40 000 €

Le taux d'occupation financier<sup>2</sup> moyen du semestre écoulé s'établit à 95,4 % (contre 95,2 % sur l'exercice 2016).

Le montant des gros travaux et des dépenses d'entretien non refacturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 281 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2017 (dont 273 K€ immobilisés). Ces travaux ont principalement concerné les biens suivants :

- les travaux de rénovation d'un local de la rue Laborde à Paris (8<sup>ème</sup>) suite à un incendie pour 74 K€, pris en charge à hauteur de 51 K€ par la compagnie d'assurance,
- la mise aux normes de la galerie commerciale du centre commercial Joliot Curie à Argenteuil (95) pour 72 K€,
- les travaux de réfection de la toiture du magasin avenue Pablo Picasso à Bourg-en-Bresse (01) pour 45 K€,
- les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble avenue Achille Peretti à Neuilly-sur-Seine (92) pour 31 K€.

<sup>1</sup> Le ratio *loan to value* correspond à la dette bancaire (92 736 669 € au 30 juin 2017) rapportée à la valeur réévalué (hors droits) du patrimoine de la Société (229 175 042 € au 30 juin 2017).

<sup>2</sup> 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 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

## Litiges

Au 30 juin 2017, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, le litige suivant est à signaler :

- une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93) a fait l'objet d'une provision d'un montant de 209 K€ en 2016. La provision a été portée à 238 K€ dans les comptes au 30 juin 2017.

## Résultats semestriels

<i>CHIFFRES CLES</i>	<i>En millier d'euros</i>			<i>En euros par action <sup>(1)</sup> (base totalement diluée)</i>				
	<b>1S16</b>	<b>2S16</b>	<b>1S17</b>	<b>1S16</b>	<b>2S16</b>	<b>1S17</b>	<b>Var</b>	
							<b>1S17 / 1S16</b>	<b>1S17 / 2S16</b>
Revenus locatifs bruts	7 569	7 636	7 392	4,53	4,56	4,42	- 2,3%	- 3,2%
- Charges immobilières	-486	-428	-382	-0,29	-0,26	-0,23	- 21,5%	- 10,9%
- Charges d'exploitation	-963	-842	-1 008	-0,58	-0,50	-0,60	+ 4,6%	+ 19,6%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-2 489	-2 876	-2 318	-1,49	-1,72	-1,39	- 6,9%	- 19,4%
- Charges financières nettes	-1 609	-1 535	-1 312	-0,78	-0,74	-0,71	- 9,6%	- 4,0%
- Impôt sur résultat courant	-5	-33	-21	-0,01	-0,02	-0,01	+ 124,4%	- 39,3%
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>2 016</b>	<b>1 920</b>	<b>2 351</b>	<b>1,38</b>	<b>1,32</b>	<b>1,48</b>	<b>+ 7,3%</b>	<b>+ 11,8%</b>
Plus-values sur cessions	-145	23	1 160	-0,09	0,01	0,69	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	45	-299	-684	0,03	-0,18	-0,41	N/S	N/S
<b>Résultat net</b>	<b>1 916</b>	<b>1 644</b>	<b>2 826</b>	<b>1,32</b>	<b>1,16</b>	<b>1,76</b>	<b>+ 33,6%</b>	<b>+ 52,2%</b>
<b>Cashflow courant (CAF)</b>	<b>4 529</b>	<b>4 829</b>	<b>4 164</b>	<b>2,84</b>	<b>3,02</b>	<b>2,59</b>	<b>- 8,7%</b>	<b>- 14,2%</b>

(1) rapporté au nombre moyen d'actions sur le semestre

N/S : non significatif

Le résultat courant par action progresse de +7,3 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016, soutenu par la bonne maîtrise des charges immobilières et les actions engagées pour réduire le coût de l'endettement dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable.

Le résultat net par action progresse de +33,6 % sur un an à la faveur de deux arbitrages générateurs de fortes plus-values (1 160 K€ en résultat du semestre) et malgré une dotation aux provisions pour dépréciation de 263 K€ sur un actif à Lille.

Ces bons résultats auraient été meilleurs si la Société n'avait pas dû faire face à des frais exceptionnels (271 K€) occasionnés par les attaques de Lafayette Pierre. La Société se réserve bien entendu le droit de lui en réclamer en justice le remboursement.

Le *Cash-Flow* courant par action est en baisse de 8,7 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016 ; retraité des éléments exceptionnels celui-ci est stable.

## Perspectives et risques sur le semestre à venir

Suite à l'approbation de l'ensemble des résolutions par l'Assemblée Générale du 28 juin 2017, un dividende de 2,90 € par action a été mis en paiement le 5 juillet 2017.

Au 2<sup>e</sup> semestre 2017, la Société saisira toutes opportunités pour se développer tout en s'efforçant de continuer à générer de solides performances.

# Comptes et notes annexes

## ACTIF

### BILAN AU 30 JUIN 2017

<i>En euros</i>	<b>Brut</b>	<b>30 juin 2017 Amort / Prov</b>	<b>Net</b>	<b>31 décembre 2016 Net</b>
<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	2 609 156	1 250 689	1 358 467	1 530 087
<b>Immobilisations Corporelles</b>				
Terrains	60 564 603		60 564 603	60 877 406
Constructions	139 315 914	35 898 414	103 417 500	106 430 669
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	375 191		375 191	403 455
<b>Immobilisations Financières</b>				
TIAP*	8 988 114		8 988 114	8 988 114
Créances rattachées à des TIAP				
Fonds de roulement	139 797		139 797	130 570
Autres immobilisations financières	390 257		390 257	388 025
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>212 383 033</b>	<b>37 149 103</b>	<b>175 233 930</b>	<b>178 748 327</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>				
Créances locatives	246 412		246 412	447 709
Créances douteuses	1 879 193	1 388 408	490 784	495 101
Clients factures à établir	13 586		13 586	105 151
Locataires charges à rembourser	1 046 561		1 046 561	968 026
<b>Autres créances</b>				
Créances fiscales	50 596		50 596	41 335
Produits à recevoir	182 196		182 196	198 922
Débiteurs divers	169 828		169 828	5 757
Fournisseurs avances et acomptes	54 626		54 626	9 413
<b>Trésorerie</b>				
Valeurs mobilières de placement	4 103		4 103	4 103
Instruments de trésorerie	0		0	0
Disponibilités	9 197 566		9 197 566	812 818
<b>Charges constatées d'avance</b>				
	15 960		15 960	28 115
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>12 860 626</b>	<b>1 388 408</b>	<b>11 472 218</b>	<b>3 116 447</b>
Prime de remboursement des Obligations	278 788		278 788	416 499
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>225 522 447</b>	<b>38 537 512</b>	<b>186 984 936</b>	<b>182 281 274</b>

\* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

# PASSIF

## BILAN AU 30 JUIN 2017

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2017</b>	<b>31 décembre 2016</b>
Capital social	24 204 304	23 453 888
Primes d'émission	18 835 752	16 631 405
Ecart de réévaluation	12 754 009	13 351 957
Ecart de réévaluation distribuable	6 895 843	6 297 894
Réserve légale	2 321 516	2 143 542
Réserve indisponible		
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	4 249 061	5 118 571
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2 826 349</b>	<b>3 559 481</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>72 098 738</b>	<b>70 568 643</b>
Provisions pour risques	238 048	208 875
Provisions pour charges	355 860	314 360
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>593 908</b>	<b>523 235</b>
<b>Emprunts</b>		
Emprunts obligataires convertibles	11 023 102	13 988 461
Emprunts auprès des établissements de crédit	92 962 489	88 344 592
Emprunts et dettes financières diverses		3 000 000
Dépôt de garantie	3 089 502	3 165 680
Concours bancaire		
<b>Dettes</b>		
Clients avoirs à établir	26 589	56 525
Clients créditeurs	542 299	611 151
Clients avances sur charges	1 060 919	924 125
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	337 729	267 064
Dettes fiscales et sociales	4 675 579	475 786
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Crediteurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	560 161	324 687
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>2 257</b>	<b>19 661</b>
<b>DETTES</b>	<b>114 292 289</b>	<b>111 189 396</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>186 984 936</b>	<b>182 281 274</b>

# COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2017</b> (6 mois)	<b>31 décembre 2016</b> (12 mois)	<b>30 juin 2016</b> (6 mois)
<b>Produits d'exploitation</b>			
Loyers	6 817 004	13 798 298	6 871 845
Revenus des usufruits et participations	450 140	1 098 095	547 048
Revenus annexes	124 409	308 423	150 216
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>7 391 554</b>	<b>15 204 817</b>	<b>7 569 109</b>
Charges locatives refacturables	465 578	991 652	474 247
Taxes refacturables	510 041	1 008 976	519 221
Commissions et courtages		22 527	
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	382 150	392 711	229 104
Autres produits	1	131	1
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>8 749 323</b>	<b>17 620 814</b>	<b>8 791 681</b>
<b>Charges immobilières</b>			
Charges locatives non refacturables	148 215	306 464	180 823
Charges locatives refacturables	465 578	991 652	474 247
Entretien non refacturable	7 724	167 377	84 199
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			
Taxes non refacturables	94 887	219 020	109 352
Taxes refacturables	510 041	1 008 976	519 221
Autres impôts	130 740	221 717	111 956
<b>Autres achats et charges externes</b>			
Rémunération de la société de gestion	556 040	1 118 857	559 614
Honoraires	249 245	458 839	209 087
Assurances	9 971	21 116	10 170
Services bancaires	34 840	53 566	34 199
Autres achats	12 784	17 247	11 409
<b>Dotations d'exploitation</b>			
Dotations aux amortissements	2 297 524	4 917 152	2 437 448
Dotations aux provisions pour créances douteuses	324 006	534 590	231 998
Dotations aux provisions pour gros entretien	49 225	97 863	48 931
Dotations aux provisions pour risques	29 173	208 875	
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir			
<b>Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)</b>	<b>144 721</b>	<b>158 977</b>	<b>138 976</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>5 064 714</b>	<b>10 502 287</b>	<b>5 161 630</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 684 609</b>	<b>7 118 527</b>	<b>3 630 051</b>
Produits sur créances rattachées à des participations			
Produits nets sur cessions de VMP et Actions		28 199	28 199
Produits nets sur cessions des immobilisations financières			
Autres intérêts et produits assimilés	103 996	8 075	8 075
Reprises sur provisions et transferts de charges			
<b>Total des produits financiers</b>	<b>103 996</b>	<b>36 273</b>	<b>36 273</b>
Intérêts et charges assimilés	1 299 052	2 875 601	1 482 658
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		15 549	15 549
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières			
Autres intérêts et charges assimilés	63 716	151 280	78 226
Dotations aux amortissements et aux provisions	53 594	138 242	69 121
<b>Total des charges financières</b>	<b>1 416 361</b>	<b>3 180 671</b>	<b>1 645 554</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 312 364</b>	<b>- 3 144 398</b>	<b>- 1 609 280</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 372 245</b>	<b>3 974 129</b>	<b>2 020 771</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	13 032	11 240	3 065
Produits exceptionnels sur opérations en capital	3 150 000	840 000	340 000
Reprise sur provisions et transferts de charges	134 458	291 311	235 355
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>3 297 491</b>	<b>1 142 551</b>	<b>578 420</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	518 803	159 090	114 245
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 990 424	962 531	485 174
Dotations aux amortissements et provisions	313 077	397 336	78 931
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>2 822 304</b>	<b>1 518 957</b>	<b>678 350</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>475 187</b>	<b>- 376 405</b>	<b>- 99 929</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>21 083</b>	<b>38 243</b>	<b>5 123</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>2 826 349</b>	<b>3 559 481</b>	<b>1 915 718</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2017 (6 mois)</b>	<b>31 décembre 2016 (12 mois)</b>	<b>30 juin 2016 (6 mois)</b>
Résultat de l'exercice	2 826 349	3 559 481	1 915 718
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 497 152	5 675 680	2 467 615
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	- 1 159 576	122 531	145 174
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>4 163 925</b>	<b>9 357 691</b>	<b>4 528 507</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>354 914</b>	<b>- 815 880</b>	<b>- 195 714</b>
Impôt sur réévaluation des immobilisations			
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>4 518 839</b>	<b>8 541 811</b>	<b>4 332 793</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		- 363 445	- 128 740
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 1 010 391	- 553 795	- 288 854
Acquisitions d'immobilisations financières		- 1 200 000	- 1 200 000
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	3 140 771	838 037	338 037
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts			
Autres variations d'immobilisations	26 031	- 127 457	- 89 563
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>2 156 411</b>	<b>- 1 406 659</b>	<b>- 1 369 121</b>
Variation de capital et primes d'émissions <sup>(1)</sup>	2 954 763		
Conversion d'obligations convertibles	- 3 058 249		
Dividendes versés aux actionnaires <sup>(2)</sup>		- 4 099 278	- 4 099 278
Nouveaux emprunts contractés <sup>(3)</sup>	11 750 000	3 500 000	3 648 997
Remboursements d'emprunts bancaires	- 6 979 374	- 11 287 829	- 4 481 879
Remboursement d'obligations convertibles			
Variations des dépôts de garantie	- 85 405	- 1 455	11 019
Autres variations financières	- 2 722 212	2 961 732	223 894
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>1 859 523</b>	<b>- 8 926 830</b>	<b>- 4 697 248</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>8 534 771</b>	<b>- 1 791 678</b>	<b>- 1 733 577</b>
Trésorerie d'ouverture	666 898	2 458 576	2 458 576
Trésorerie de clôture	9 201 669	666 898	724 999
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>8 534 771</b>	<b>- 1 791 678</b>	<b>- 1 733 577</b>

(1) La variation du capital et primes d'émissions correspondent à des conversions d'obligations en actions nouvelles.

(2) Le dividende versé au titre de l'exercice 2016 a été mis en paiement le 5 juillet 2017.

(3) Les nouveaux emprunts contractés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017 correspondent à deux refinancements réalisés à hauteur de 11 300 K€ et à des emprunts bancaires pour un montant de 450 K€.

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2015	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 631 405				16 631 405
Ecart de réévaluation	14 004 480			- 652 523	13 351 957
Ecart de réévaluation distribuable	5 645 371			652 523	6 297 894
Réserve Légale	1 802 881		244 783	95 878	2 143 542
Réserve Indisponible	95 878			- 95 878	-
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	4 566 971		551 601		5 118 571
Résultat de l'exercice	4 895 662		- 4 895 662	3 559 481	3 559 481
<b>Capitaux Propres</b>	<b>71 108 441</b>	<b>-</b>	<b>- 4 099 278</b>	<b>3 559 481</b>	<b>70 568 644</b>
Dividendes versés			4 099 278		

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2016	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 30/06/2017
Capital Social	23 453 888	750 416			24 204 304
Primes d'émission	16 631 405	2 204 347			18 835 752
Ecart de réévaluation	13 351 957			- 597 948	12 754 009
Ecart de réévaluation distribuable	6 297 894			597 948	6 895 842
Réserve Légale	2 143 542		177 974		2 321 516
Réserve Indisponible	-				-
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	5 118 571		- 869 511		4 249 061
Résultat de l'exercice	3 559 481		- 3 559 481	2 826 349	2 826 349
<b>Capitaux Propres</b>	<b>70 568 644</b>	<b>2 954 763</b>	<b>- 4 251 017</b>	<b>2 826 349</b>	<b>72 098 738</b>
Dividendes versés			4 251 017		

## NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS

### I - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2017 sont établis selon les principes du Plan Comptable Général. SELECTIRENTE n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base ci-après :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance de l'exercice.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

#### ▪ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tout frais inclus). L'usufruit temporaire de parts de SCPI est amorti de façon linéaire sur la durée du démembrement.

#### ▪ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tout frais inclus).

##### ▪ Quote-part terrain et répartition par composant

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, SELECTIRENTE a décidé de porter la quote-part des terrains dans la valeur des pieds d'immeubles nouvellement acquis à 35 % contre 20 % auparavant. Le coût d'acquisition des immobilisations corporelles est par conséquent réparti de la manière suivante depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 :

	Commerces de centre-ville		Magasins de périphérie	
	quote-part valeur globale	quote-part composants	quote-part valeur globale	quote-part composants
Terrain	35%		20%	
Structure / Gros œuvre	65%	80%	80%	75%
Extérieurs (toiture, façade, ...)		15%		20%
Aménagements intérieurs et installations générales		5%		5%

- Réévaluation des immobilisations dans le cadre de l'adoption du régime fiscal SIIC à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2007

SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Dans le cadre de cette option et conformément à la possibilité qui lui était offerte, la Société a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières.

*Durées d'amortissement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007*

S'agissant des immeubles, la Société a décidé d'amortir chacun des composants réévalués au 1<sup>er</sup> janvier 2007 sur la base des durées d'origine. Ces durées sont celles retenues lors de la mise en œuvre des composants le 1<sup>er</sup> janvier 2005 à l'exception de la durée d'amortissement du composant gros œuvre des pieds d'immeubles qui passe de 40 ans précédemment à 60 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Cette évolution est conforme à la position de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et aux pratiques observées chez les principales foncières murs de commerces et/ou murs parisiens de la place.

Les méthodes d'amortissements sont donc les suivantes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 :

Composants	Pieds d'immeubles		Magasins de périphérie	
	Mode	Durée	Mode	Durée
Structure / gros œuvre	Linéaire	60 ans	Linéaire	30 ans
Extérieurs (toiture, façade...)	Linéaire	15 ans	Linéaire	15 ans
Aménagements intérieurs et installations générales	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier donné (contraction des flux nets de trésorerie générés, dégradation, baisse de la valeur d'expertise, ou chute significative de la valeur de marché, ...), un test de dépréciation est mené. Il conduit, le cas échéant, à constater une provision pour dépréciation dès lors que la valeur actuelle de l'actif concerné est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable (hors quote-part de frais et droits non amortis). La valeur actuelle des immeubles est déterminée par la Société de Gestion, notamment sur la base des évaluations réalisées au 31 décembre ou au 30 juin de chaque année par des évaluateurs externes.

Au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2017, des reprises de provisions ont été réalisées pour un montant total de 65 265 € et de nouvelles dotations ont été constituées pour un montant total de 263 350 €.

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition frais inclus.

En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 30 juin 2017.

- *Créances*

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas si le loyer ou les charges sont impayés depuis 6 mois, cette analyse conduisant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT diminuées du dépôt de garantie HT).

▪ *Prime de remboursement des obligations*

La prime de remboursement est amortie selon le mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

## II - Notes sur les postes du bilan

▪ *Etat des immobilisations au 30 juin 2017*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2016	Augmentation		Diminution		30/06/2017
	Valeurs Brutes	Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	Valeurs brutes
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais d'établissement						1
Concession, Brevets	1					1
Autres immobilisations incorporelles	2 634 053				24 897	2 609 156
<b>TOTAL</b>	<b>2 634 054</b>	-	-	-	<b>24 897</b>	<b>2 609 157</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	60 877 406		267 197		580 000	60 564 603
Constructions	141 064 854		743 194		2 492 135	139 315 914
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	403 455		287 983	316 247		375 191
<b>TOTAL</b>	<b>202 345 714</b>	-	<b>1 298 375</b>	<b>316 247</b>	<b>3 072 135</b>	<b>200 255 707</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
TIAP*	8 988 114					8 988 114
Créances rattachées aux TIAP*	-					-
Fonds de roulement	130 570		10 766		1 539	139 797
Autres immobilisations financières	388 025		91 775		89 543	390 257
<b>TOTAL</b>	<b>9 506 710</b>	-	<b>102 541</b>	-	<b>91 081</b>	<b>9 518 169</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>214 486 478</b>	-	<b>1 400 916</b>	<b>316 247</b>	<b>3 188 113</b>	<b>212 383 033</b>

\* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les immobilisations incorporelles sont exclusivement constituées d'usufruits temporaires de parts de SCPI.

Les immobilisations corporelles sont constituées des immeubles constituant le patrimoine immobilier locatif.

Les immobilisations corporelles en cours sont constituées des indemnités d'immobilisation versées à l'occasion de la signature de promesses de vente en vue d'acquérir des actifs, ainsi que des travaux en cours au 30 juin 2017.

Les immobilisations financières sont constituées :

- de titres immobilisés de l'activité du portefeuille pour 8 988 114 €,
- des divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 139 797 €,
- des avoirs détenus dans le cadre du contrat de liquidité (actions propres et trésorerie) pour 390 257 €.

## Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les titres immobilisés de l'activité du portefeuille de SELECTIRENTE se décomposent comme suit au 30 juin 2017 :

<i>En euros</i>	Nombre de Titres détenus	Capital social (nominal)	Quote-part du capital détenu par SOFIDY	Valeur comptable des titres détenus	Chiffres d'affaires du dernier exercice clos (2016)	Résultat Net du dernier exercice clos (2016)
<b>Parts de SCPI</b>						
SCPI IMMORENTE	3 773	1 037 216 232	0,06%	1 047 678	231 643 907	100 782 747
SCPI EFIMMO 1	738	556 311 640	0,02%	136 161	101 675 434	39 927 333
SCPI SOFIPIERRE	1 294	22 098 672	0,89%	533 514	10 402 197	4 439 529
SCPI CIFOCOMA 2	373	6 809 112	0,84%	167 801	2 038 290	1 102 290
SCPI SELECT INVEST 1	147	386 220 195	0,01%	84 756	128 224 838	68 664 426
SCPI FICOMMERCE	820	370 866 492	0,03%	165 024	42 161 105	25 903 704
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663	35 026 749	0,29%	202 389	4 991 712	2 630 177
SCPI NOVAPIERRE	2 530	83 860 320	0,72%	1 047 002	8 378 080	5 181 844
SCPI ACTIPIERRE 2	100	49 936 718	0,03%	26 196	7 881 790	5 565 143
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300	135 348 000	0,68%	1 983 721	21 428 046	15 093 730
SCPI BUROBOUTIC	1 465	189 000 000	0,12%	367 107	19 751 396	15 971 399
<b>Autres titres détenus</b>						
SAS CIMES & Cie	25 290	500 000	5,06%	26 765	0	328 808
SPPICA V TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	179 296 990	1,14%	2 000 000	16 220 162	14 842 121
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00%	1 200 000	0	-11 256
<b>TOTAL</b>				<b>8 988 114</b>		

SELECTIRENTE ne détenant que des participations minoritaires qu'elle ne contrôle ni de manière exclusive, ni de façon conjointe, la Société n'est pas tenue d'établir des comptes consolidés.

Les parts de SCPI font l'objet d'un nantissement comme indiqué dans le paragraphe « Garantie et hypothèque » du titre IV - Engagements hors bilan et autres informations en page 22 de ce rapport.

▪ *Etat des amortissements et provisions pour dépréciation d'éléments d'actifs au 30 juin 2017*

<b>AMORTISSEMENT</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>30/06/2017</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 103 966	171 620	24 897	1 250 689
<b>TOTAL</b>	<b>1 103 966</b>	<b>171 620</b>	<b>24 897</b>	<b>1 250 689</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	33 666 334	2 125 903,45	1 070 123,48	34 722 114
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL</b>	<b>33 666 334</b>	<b>2 125 903</b>	<b>1 070 123</b>	<b>34 722 114</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>34 770 300</b>	<b>2 297 524</b>	<b>1 095 020</b>	<b>35 972 804</b>

\* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>30/06/2017</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations corporelles	967 850	292 260	83 811	1 176 300
Sur créances clients	1 438 827	324 006	374 425	1 388 408
<b>TOTAL</b>	<b>2 406 678</b>	<b>616 266</b>	<b>458 236</b>	<b>2 564 708</b>

Les provisions sur immobilisations corporelles se décomposent en :

- 61 309 € de dépréciations de composants pour lesquels des travaux de remplacement ou de renouvellement sont identifiés et sont déjà engagés ou vont intervenir sur l'exercice suivant ;
- 1 114 991 € de dépréciations d'actifs pour lesquels des indices de pertes de valeur ont été identifiés :
  - 333 623 € pour une boutique rue de Vaugirard à Paris (15<sup>e</sup>),
  - 263 350 € pour une boutique à Lille (59),
  - 277 166 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81),
  - 191 266 € pour une boutique au Raincy (93),
  - 49 587 € pour une boutique à Troyes (10).

Les provisions sur créances clients correspondent aux provisions constituées sur clients douteux.

▪ *Etat des créances au 30 juin 2017*

<i>En euros</i>	<b>Montant Brut</b>	<b>A un an au plus</b>	<b>A plus d'un an</b>
<b>Créance de l'actif immobilisé</b>			
Autres immobilisations financières	139 797		139 797
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients	246 412	246 412	
Clients douteux et litigieux	1 879 193	1 879 193	
Autres créances clients	1 046 561	1 046 561	
Clients -facture à établir	13 586	13 586	
Etat : Impôt sur les bénéfices	-	-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	47 486	47 486	
Etat : Autres impôts, taxes t	3 109	3 109	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	224 454	224 454	
Produits à recevoir	182 196	182 196	
Charges constatées d'avance	15 960	15 960	
<b>TOTAL</b>	<b>3 798 754</b>	<b>3 658 956</b>	<b>139 797</b>

▪ *Trésorerie*

<i>en Euros</i>	<b>Prix d'achat (= valeur brute comptable)</b>	<b>Provision au 30/06/2017</b>	<b>Valeur nette comptable au 30/06/2017</b>	<b>Prix de revient *</b>	<b>Valorisation au 30/06/2017</b>	<b>Plus value latente</b>	<b>Moins value latente</b>
<b>Sicav Monétaire</b>							
BNPP TRESOR. C 3DEC	4 103		4 103	4 103	4 178	75	
<b>Sous-total VMP</b>	<b>4 103</b>	<b>-</b>	<b>4 103</b>	<b>4 103</b>	<b>4 178</b>	<b>75</b>	<b>-</b>
Certificats de dépôts	-	-	-	-	-	-	-
Actions cotées	-	-	-	-	-	-	-
Instruments de Trésorerie	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilités	9 197 566		9 197 566	9 197 566	9 197 566		
<b>Total trésorerie</b>	<b>9 201 669</b>	<b>-</b>	<b>9 201 669</b>	<b>9 201 669</b>	<b>9 201 744</b>	<b>75</b>	<b>-</b>

▪ *Capital social*

Au 30 juin 2017, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 24 204 304 euros et se compose de 1 512 769 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

▪ *Mouvements sur actions propres*

Dans le cadre du contrat de liquidité, les mouvements sur actions propres du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2017 ont été les suivants :

<i>en Euros</i>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Valeur brute comptable</b>	<b>Provision</b>	<b>Valeur nette comptable</b>	<b>Plus ou moins valeur réalisées</b>
Actions propres détenues au 31/12/2016	1 445	102 320			47 094
Achats de l'exercice	640	46 082			
Ventes de l'exercice	619	43 460			2 232
<b>Actions propres détenues au 30/06/2017</b>	<b>1 466</b>	<b>104 942</b>		<b>104 942</b>	<b>49 326</b>
<b>Solde espèces (dont vente de DPS)</b>		<b>245 180</b>		<b>245 180</b>	
<b>Total du compte de liquidité</b>		<b>350 122</b>	<b>-</b>	<b>350 122</b>	

▪ **Ecart de réévaluation**

En 2007, dans le cadre de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SELECTIRENTE a décidé de procéder à une réévaluation comptable des immobilisations corporelles et financières de son bilan. Conformément à l'avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Conseil National de la Comptabilité, l'écart de réévaluation, a été enregistré en capitaux propres, à l'ouverture de l'exercice 2007, pour un montant brut de 23 611 731 € sur lequel a été imputé l'impôt de sortie de 3 895 936 € exigible dans le cadre de l'option pour le régime fiscal SIIC.

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation.

Conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée générale du 28 mai 2017, une quote-part de l'écart de réévaluation a été transféré à un poste de réserves distribuables pour 597 948,04 €. Au 30 juin 2017, le solde de ce poste s'élève à 6 895 843 €.

▪ **Provisions pour risques et charges**

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>Augmentation</b> <b>Dotations</b>	<b>Diminution</b> <b>Reprises</b>	<b>30/06/2017</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour gros entretien	314 360	49 225	7 724	355 860
Autres provisions pour risques et charges	208 875	29 173		238 048
<b>TOTAL</b>	<b>523 235</b>	<b>78 398</b>	<b>7 724</b>	<b>593 908</b>

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville.

La provision pour risque et charge de 208 875 € pour couvrir un risque lié à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif pour un local au Raincy (93) a été augmentée d'un montant de 29 173 € au 30 juin 2017.

▪ *Etat des dettes au 30 juin 2017*

<i>En euros</i>	<b>Montant brut</b>	<b>A un an au plus</b>	<b>de 1 à 5 ans</b>	<b>A plus de 5 ans</b>
Dettes financières sur obligations convertibles	11 023 102	-	11 023 102	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	92 962 489	8 890 379	38 297 181	45 774 929
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	3 089 502	-		3 089 502
Fournisseurs et comptes rattachés	337 729	337 729		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	7 543	7 543		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	400 056	400 056		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	16 963	16 963		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés <sup>(1)</sup>	4 251 017	4 251 017		
Autres dettes	2 201 631	2 201 631		
Produits constatés d'avance	2 257	2 257		
<b>TOTAL</b>	<b>114 292 289</b>	<b>16 107 575</b>	<b>49 320 283</b>	<b>48 864 431</b>

(1) Dividende au titre de l'exercice 2016 mis en paiement le 5 juillet 2017

### III - Notes sur le compte de résultat

#### ▪ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE au 30 juin 2017 s'établit à 7 391 554 €. Outre les loyers, il intègre des dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété et des usufruits de parts de SCPI à hauteur de 450 140 €, soit 6,1 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 97,0 %<sup>1</sup> et pour le solde en Belgique.

#### • Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel du semestre ressort à + 475 187 € et est constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers :	+ 1 159 576 €
- des frais engagés par la Société dans le cadre de la défense de sa stratégie suite aux attaques d'un actionnaire :	- 271 320 €
- une dotation nette aux provisions pour dépréciations d'actifs :	- 198 085 €
- des frais liés aux refinancements réalisés :	- 195 536 €
- un remboursement d'assurance suite à un incendie rue Laborde à Paris (8 <sup>e</sup> ) :	+ 50 648 €
- des dotations nettes aux provisions pour dépréciations de composants (travaux identifiés)	- 31 181 €
- des indemnités versées et reçues dans le cadre de procédures contentieuses avec les locataires :	- 28 127 €
- d'autres éléments exceptionnels (cession d'une créance, boni / mali sur les rachats d'actions propres...)	- 10 787 €

#### ▪ Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
<b>Courant</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	2 331 154			2 331 154
- non exonéré	86 423	35 454	19 796	66 627
<b>Exceptionnel</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 60%	1 159 576			1 159 576
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	- 722 949			- 722 949
- non exonéré	- 12 087	- 12 087	- 4 029	- 8 058
<b>SOUS - TOTAL</b>	<b>2 842 116</b>	<b>23 367</b>	<b>15 767</b>	<b>2 826 349</b>
Frais d'augmentation de capital <sup>(1)</sup>				
<b>TOTAL</b>	<b>2 842 116</b>	<b>23 367</b>	<b>15 767</b>	<b>2 826 349</b>

(1) Comptabilisés en capitaux propres dans le poste "prime d'émission" mais déductibles fiscalement pour la quote-part affectée au secteur imposé

<sup>1</sup> Les revenus des parts de SCPI détenus en usufruit ou en pleine propriété, ainsi que de l'OPCI Tikehau Retail Properties III sont inclus dans la quote-part du chiffre d'affaires réalisé en France.

## IV - Engagements hors bilan et autres informations

### ▪ Promesses signées

Au 30 juin 2017, aucune promesse d'achat n'était signée. La Société était néanmoins engagée dans l'acquisition de trois murs de commerce de centre-ville (avenue d'Italie à Paris (13<sup>ème</sup>), rue de l'Horloge à Rouen (76) et rue des Marchands à Avignon (84) pour un prix de revient global de 2,3 M€.

Au 30 juin 2017 aucune promesse de vente n'était signée en vue de la cession d'actifs. La Société était néanmoins engagée dans la cession d'une galerie commerciale pour un montant de 3,8 M€.

### ▪ Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, OSEO, et HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 30 juin 2017, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : 244 avenue Denis Cordonnier à Douai (59), une moyenne surface de périphérie à Villabé (91).

Selon les termes d'un contrat conclu avec la banque Palatine, 738 parts de la SCPI EFIMMO1, 1 294 parts de la SCPI SOFIPIERRE, 3 773 parts de la SCPI IMMORENTE, 1 465 parts de la SCPI BUROBOUTIC, 1 200 parts de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT et 2 530 parts de la SCPI NOVAPIERRE ont été nanties.

### ▪ Instruments financiers dérivés

SELECTIRENTE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap parfaitement adossés à des emprunts et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Notionnel résiduel au 30/06/2017	Durée	Taux payé	Taux reçu
2 000 000 € in fine	2 000 000 €	7 ans du 12/12/11 au 12/12/18	2,16%	Euribor 3 mois
6 120 000 € amortissable	983 265 €	13 ans du 31/01/06 au 30/11/18	3,41%	Euribor 3 mois
2 600 000 € amortissable	194 119 €	12 ans du 04/01/06 au 04/01/18	3,37%	Euribor 3 mois
830 000 € amortissable	249 000 €	15 ans du 17/10/06 au 17/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	360 000 €	15 ans du 25/10/06 au 25/10/21	4,07%	Euribor 3 mois

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit le 12 décembre 2007 un emprunt à taux variable d'un montant nominal de 1 500 000 €, amortissable sur 15 ans, intégrant une couverture propre. Le taux de l'emprunt (Euribor 3 mois + 0,685 %) est en effet contractuellement plafonné à 5,29 % (taux de départ) avec un plancher à 4,29 %.

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 3 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 1 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016.

▪ *Autres engagements*

Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation de gestion entre la Société et SOFIDY signé le 2 août 2006, la Société s'est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation à son initiative dont le montant est dégressif dans le temps. Au 30 juin 2017, cet engagement correspond à 33 % du montant d'une année de commissions d'investissement et 66 % d'une année de commissions de gestion.

▪ *Etat des dettes et créances avec les parties liées*

Suivant l'article C. com. L 233-18, aucune entreprise n'étant susceptible d'être incluse par intégration globale dans un même ensemble consolidable que SELECTIRENTE, il n'y a par conséquent aucune entreprise liée. Néanmoins, SOFIDY, Société de Gestion de la foncière peut être considéré comme une partie liée. A titre d'information, les dettes et créances avec les parties liées au 30 juin 2017 se présentent comme suit :

- dette de 130 843 € HT à l'égard de la Société de Gestion au titre de la commission de gestion.

## Déclaration des personnes physiques responsables

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 3 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  
Directeur Général de SOFIDY S.A.

Jérôme GRUMLER  
Président du Directoire de SELECTIRENTE

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre 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 comptes semestriels de la société SELECTIRENTE S.A., relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport financier semestriel.

Ces comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **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, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat des opérations du semestre écoulé.

### **II – Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport financier semestriel commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels.

Paris, le 21 septembre 2017

RSM Paris

Martine Leconte  
*Associée*