



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2012

SOMMAIRE

Rapport semestriel d'activité

Contexte

Investissements et arbitrages réalisés au 1^{er} semestre 2012

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

Au cours du 1^{er} semestre 2012, l'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises est restée soutenue avec 5,7 milliards d'euros engagés, en hausse de 22 % sur un an (*Source CB Richard Ellis*). D'apparence plutôt rassurante, cette tendance doit néanmoins être nuancée car liée à quelques transactions importantes. Le contexte économique demeure toujours incertain : crise des dettes souveraines, croissance française quasi nulle, marché de l'emploi difficile, pouvoir d'achat et consommation des ménages à la peine...

La part de marché des murs de commerces dans l'investissement en immobilier d'entreprise s'est légèrement accrue à 19 %, une fois encore tirée par deux opérations d'envergure. Ce segment reste caractérisé par l'attractivité des emplacements « prime » et n°1 en centre-ville pour des investisseurs toujours prudents et sélectifs. Ces emplacements jouent toujours un rôle de valeur refuge et se sont négociés à des taux toujours faibles (compris entre 4,00 % et 5,00 %). Les emplacements secondaires et surtout les zones de périphérie restent en général plus difficiles.

Dans cet environnement, SELECTIRENTE s'est employé au cours du premier semestre 2012 à optimiser son taux d'occupation, à valoriser son patrimoine et à refinancer une partie de ses actifs afin de profiter d'opportunités d'investissement qui pourraient se présenter au cours du second semestre.

Investissements et arbitrages du semestre

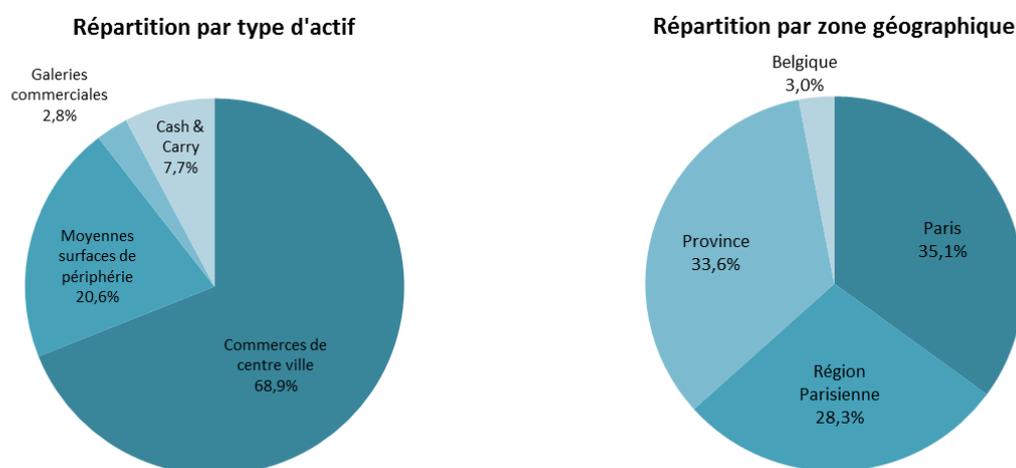
Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du 1^{er} semestre 2012.

S'agissant des arbitrages, SELECTIRENTE a principalement procédé à deux cessions :

- un appartement de 54 m² situé rue du Louvre à Paris (1^{er}), récupéré lors de la renégociation du bail commercial, a été cédé pour un prix net vendeur de 450 K€ ;
- un commerce de 200 m² à Arles (13) a également fait l'objet d'un arbitrage pour un prix net vendeur de 230 K€.

Au global, ces ventes ont permis de dégager une plus-value-distribuable de 506 K€ (dont 402 K€ en résultat).

Au 30 juin 2012, sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2011 (le patrimoine est expertisé une fois par an), le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE s'élève à de 157,6 millions d'euros et se situe pour environ 63 % à Paris et en région parisienne. Il se décompose de la manière suivante :



Evolution de la dette et gestion du risque de taux

Au cours du premier trimestre 2012, SELECTIRENTE a procédé à deux opérations de refinancement sur une durée de 15 ans et pour un montant global de 5 100 K€ se décomposant comme suit :

- une opération de 2 000 K€ portant sur un portefeuille de quatre magasins conclue le 30 mars 2012 à taux variable (Euribor 3 mois + 1,95 %) ;
- un refinancement portant sur un portefeuille de deux commerces à Paris et une moyenne surface de périphérie pour un montant de 3 100 K€, signé le 11 avril 2012 à taux variable (Euribor 3 mois + 1,90 %).

De la même manière que les exercices précédents, les garanties octroyées dans le cadre de ces refinancements consistent en de simples hypothèques conventionnelles et sans *covenant* financier sur la Société.

Au 30 juin 2012, la dette bancaire brute ressort à 75,8 millions d'euros contre 74,3 millions d'euros au 31 décembre 2011. Son coût moyen ressort à 3,72 % sur le semestre contre 3,85 % en 2011.

Le ratio *loan to value* (endettement brut rapporté à la valeur d'expertise hors droits des actifs au 31 décembre 2011 corrigée de la valeur des cessions réalisées en 2012) se situe à 46,1% au 30 juin 2012 contre 45,1 % à la fin du précédent exercice.

L'exposition de SELECTIRENTE au risque de taux évolue de la manière suivante :

<i>En euros</i>	Au 30.06.2012	Au 31.12.2011
Encours de la dette	75 751 420	73 973 559
% dette à taux fixe	50,3%	54,1%
% dette à taux variable swapée	10,8%	11,6%
% dette à taux variable capée (1)	12,1%	12,4%
% dette à taux variable non couverte	26,8%	21,9%

(1) Afin de permettre, la comparaison, le pourcentage annoncé au 31 décembre 2011 prend en compte des couvertures de cap à hauteur de 8 millions d'euros ne prenant effet qu'au 1^{er} janvier 2012 et jusqu'au 31 décembre 2014 (taux plafond de 4 %).

Sur la base de la dette au 30 juin 2012, 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 0,653 % (valeur de l'EURIBOR 3 mois constatée au 29 juin 2012) aurait un impact négatif de 203 K€ sur le résultat de la société en année pleine.

Gestion locative et immobilière

Les actions de gestion locative (locations, relocations, renouvellements et déspecialisations de baux) se sont traduites par une progression de 1,9 % des loyers concernés (hors indexation) ; ces actions, menées dans un contexte difficile, ont en outre permis d'encaisser des droits d'entrée et des indemnités de déspecialisation pour un montant global de 57 K€.

<i>En euros</i>	<i>Ancien loyer</i>	<i>Nouveau loyer</i>	<i>Variation (en €)</i>	<i>Variation (en %)</i>
Renouvellements de baux	342 622 €	347 040 €	4 418 €	1,3%
Relocations	35 970 €	40 000 €	4 030 €	11,2%
Cessions de baux avec déspecialisation	55 086 €	55 086 €	- €	0,0%
TOTAL	433 678 €	442 126 €	8 448 €	1,9%
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée*		57 000 €		

* Pour information, l'impact de ces indemnités peut être mesuré par leur étalement sur la durée du bail (9 ans en général) soit un impact annuel de 6 K€ au cas particulier des indemnités négociées sur le premier semestre 2012. Les actions de gestion locative se traduisent ainsi par une progression de 3,4 % des loyers concernés après réintégration de cet impact.

Le taux d'occupation financier moyen du 1^{er} semestre 2012 s'établit à 95,95 % contre 95,96 % sur l'ensemble de l'exercice 2011.

Au 30 juin 2012, les locaux vacants sont les suivants :

- un commerce de centre-ville boulevard Richard Lenoir à Paris (11^{ème}) de 54 m²,
- une moyenne surface de périphérie à Villabé (91) de 697 m²,
- une moyenne surface de périphérie avenue de Paris à Caen (14) de 900 m²,
- une chambre de service rue de Provence à Paris (9^{ème}) de 12 m² (mis en vente),
- deux commerces de centre-ville rue Saint-Spire à Corbeil-Essonnes (91) pour 258 m²,
- une surface de 129 m² dans la galerie du centre commercial Joliot Curie à Argenteuil (95),
- un pavillon (ex agence bancaire) rue du Général Leclerc à Saint-Ouen-l'Aumône de 320 m²,
- deux moyennes surfaces de périphérie rue des Glairaux à Saint-Egrève (38) pour 545 m²,
- un commerce de centre-ville avenue de la Libération à Manosque (04) de 158 m²,
- un commerce de centre-ville rue Brochant à Paris (17^{ème}) de 73 m²,
- un commerce de centre-ville rue Réaumur à Paris (2^{ème}) de 65 m²,
- des surfaces (en étage et sur une rue secondaire) rue Gambetta à Lille (59) pour 382 m²,
- une moyenne surface de périphérie rue Pasteur à Puygouzon (81) de 512 m²,
- un appartement de 85 m² place Nicolas Poussin aux Andelys (27) (mis en vente),
- un commerce de centre-ville avenue Cernuschi à Menton (06) de 276 m²,
- des surfaces en étage boulevard de Clocheville à Boulogne-Sur-Mer (62) pour 611 m² (mis en vente).

Commentaires sur les résultats

<i>CHIFFRES CLES</i>	<i>En milliers d'euros</i>			<i>En euros par action ⁽¹⁾</i>				
	1S11	2S11	1S12	1S11	2S11	1S12	Var	
							1S12 / 1S11	1S12 / 2S11
Revenus locatifs bruts	5 827	6 221	6 269	3,98	4,24	4,28	+ 7,6%	+ 0,8%
- Charges immobilières	-314	-222	-279	-0,21	-0,15	-0,19	- 11,2%	+ 25,4%
- Dotations aux amortissements	-1 860	-1 948	-2 007	-1,27	-1,33	-1,37	+ 7,9%	+ 3,0%
- Autres charges d'exploitation	-662	-886	-778	-0,45	-0,60	-0,53	+ 17,6%	- 12,1%
- Charges financières nettes	-1 193	-1 379	-1 386	-0,81	-0,94	-0,95	+ 16,2%	+ 0,6%
- Impôt sur résultat courant	-17	-16	-1	-0,01	-0,01	0,00	N/S	N/S
Résultat courant après impôt	1 782	1 770	1 817	1,22	1,21	1,24	+ 2,0%	+ 2,7%
Plus-values sur cessions	217	43	403	0,15	0,03	0,27	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	23	-35	-152	0,02	-0,02	-0,10	N/S	N/S
Résultat net	2 021	1 779	2 068	1,38	1,21	1,41	N/S	N/S
Cashflow courant (CAF)	3 620	3 654	3 772	2,47	2,49	2,57	+ 4,2%	+ 3,2%

(1) nombre moyen d'actions sur le semestre

Le chiffre d'affaires du semestre s'élève à 6 269 K€, en progression de 7,6 % par rapport au 1^{er} semestre 2011 principalement sous l'effet plein des investissements réalisés en 2011.

Le résultat courant après impôt du semestre ressort à 1 817 K€, en progression de 2,0 % par rapport au 1^{er} semestre 2011, profitant de la bonne progression des revenus locatifs.

Rapporté à une action, le résultat courant s'établit à 1,24 € contre 1,22 € au 1^{er} semestre 2011. Le *cashflow* courant par action ressort à 2,57 €, en progression de 4,2 % par rapport au 1^{er} semestre 2011.

Perspectives et risques sur le semestre à venir

Sauf évènements imprévisibles, les résultats semestriels permettent d'envisager une nouvelle progression des performances et du dividende par action au titre de 2012.

En outre, la foncière poursuivra son développement au cours du second semestre 2012 en réalisant de nouveaux investissements en murs de commerces.

Comptes et notes annexes

ACTIF

BILAN AU 30 JUIN 2012

<i>En euros</i>	Brut	30 juin 2012 Amort / Prov	Net	31 décembre 2011 Net
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	2 562 719	1 756 267	806 452	939 431
Immobilisations Corporelles				
Terrains	44 110 807		44 110 807	44 202 790
Constructions	111 468 922	17 605 810	93 863 112	95 897 007
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	403 211		403 211	310 574
Immobilisations Financières				
TIAP*	4 729 803	-	4 729 803	4 729 803
Créances rattachées à des TIAP	-		-	-
Fonds de roulement	73 397		73 397	67 364
Autres immobilisations financières	299 187	-	299 187	296 618
ACTIF IMMOBILISE	163 648 047	19 362 077	144 285 971	146 443 589
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	382 657		382 657	390 608
Créances douteuses	807 086	647 596	159 490	186 817
Clients factures à établir	109 859		109 859	138 362
Locataires charges à rembourser	1 024 426		1 024 426	805 081
Autres créances				
Créances fiscales	73 362		73 362	117 887
Produits à recevoir	174 405		174 405	220 669
Débiteurs divers	89 256	89 256	-	30
Fournisseurs avances et acomptes	9 608		9 608	-
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	1 793 164	24 357	1 768 807	336 399
Instruments de trésorerie	57 416		57 416	68 899
Disponibilités	437 046		437 046	27 708
Charges constatées d'avance	31 671		31 671	39 917
ACTIF CIRCULANT	4 989 956	761 209	4 228 748	2 332 377
TOTAL GENERAL	168 638 004	20 123 285	148 514 718	148 775 965

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

PASSIF

BILAN AU 30 JUIN 2012

<i>En euros</i>	30 juin 2012	31 décembre 2011
Capital social	23 453 888	23 453 888
Primes d'émission	16 618 614	16 618 614
Ecart de réévaluation	15 596 751	15 810 121
Ecart de réévaluation distribuable	4 053 101	3 839 730
Réserve légale	1 172 334	982 339
Réserve indisponible	131 041	156 139
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	3 678 755	3 116 279
Résultat de l'exercice	2 067 585	3 799 906
CAPITAUX PROPRES	66 783 972	67 788 920
Provisions pour risques	201 282	204 916
Provisions pour charges	257 616	263 658
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	458 898	468 574
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	75 752 373	74 319 966
Emprunts et dettes financières diverses	268 354	253 576
Dépôt de garantie	2 728 949	2 676 413
Dettes		
Clients avoirs à établir	20 659	4 808
Clients créditeurs	414 434	462 599
Clients avances sur charges	1 101 127	876 640
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	395 499	1 214 210
Dettes fiscales et sociales	244 684	275 746
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Crediteurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	325 996	266 784
Produits constatés d'avance	8 108	156 065
DETTES	81 271 848	80 518 471
TOTAL GENERAL	148 514 718	148 775 965

COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	30 juin 2012 (6 mois)	31 décembre 2011 (12 mois)	30 juin 2011 (6 mois)
Produits d'exploitation			
Loyers	5 822 356	10 883 149	5 339 839
Revenus des usufruits et participations	336 544	838 379	397 066
Revenus annexes	110 466	326 230	90 011
Chiffre d'affaires net	6 269 367	12 047 758	5 826 915
Charges locatives refacturables	418 273	688 964	338 487
Taxes refacturables	599 054	894 539	454 544
Commissions et courtages	-	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	144 886	363 781	160 611
Autres produits	3 421	10 895	13 980
Total des produits d'exploitation	7 435 001	14 005 937	6 794 537
Charges immobilières			
Charges locatives non refacturables	79 936	176 376	105 802
Charges locatives refacturables	418 273	688 964	338 487
Entretien non refacturable	34 909	119 736	83 626
Impôts, taxes et versements assimilés			
Taxes non refacturables	84 787	153 719	82 677
Taxes refacturables	599 054	894 539	454 544
Autres impôts	79 253	86 539	41 896
Autres achats et charges externes			
Rémunération de la société de gestion	501 549	948 688	470 156
Honoraires	156 380	327 484	166 162
Assurances	16 383	41 681	20 289
Services bancaires	25 628	32 112	22 575
Autres achats	20 100	32 214	13 569
Dotations d'exploitation			
Dotations aux amortissements	2 007 471	3 807 987	1 859 846
Dotations aux provisions pour créances douteuses	146 578	183 781	86 352
Dotations aux provisions pour gros entretien	40 179	80 359	37 235
Dotations aux provisions pour risques	-	26 614	-
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir	-	-	-
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	20 001	249 457	20 001
Total des charges d'exploitation	4 230 482	7 850 253	3 803 217
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 204 519	6 155 684	2 991 320
Produits sur créances rattachées à des participations	-	-	-
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	4 143	61 707	54 573
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	-	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	25 652	22 653	299
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-
Total des produits financiers	29 794	84 360	54 871
Intérêts et charges assimilés	1 289 637	2 408 206	1 150 666
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	956	71 395	-
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	-	-	-
Autres intérêts et charges assimilés	101 155	176 100	96 997
Dotations aux amortissements et aux provisions	24 357	-	-
Total des charges financières	1 416 105	2 655 701	1 247 663
RESULTAT FINANCIER	- 1 386 311	- 2 571 342	- 1 192 792
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	1 818 208	3 584 343	1 798 529
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 222	41 239	27 863
Produits exceptionnels sur opérations en capital	697 697	552 295	346 539
Reprise sur provisions et transferts de charges	6 300	180 045	-
Total des produits exceptionnels	707 219	773 578	374 403
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	82 379	64 268	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	294 895	292 206	129 672
Dotations aux amortissements et provisions	79 371	168 698	4 913
Total des charges exceptionnelles	456 645	525 172	134 585
RESULTAT EXCEPTIONNEL	250 574	248 407	239 818
Impôts sur les bénéfices	1 198	32 843	16 996
BENEFICE OU PERTE	2 067 585	3 799 906	2 021 350

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>En euros</i>	30 juin 2012 (6 mois)	31 décembre 2011 (12 mois)	30 juin 2011 (6 mois)
Résultat de l'exercice	2 067 585	3 799 906	2 021 351
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 107 223	3 734 543	1 827 735
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	-402 802	-260 089	-228 636
Capacité d'autofinancement	3 772 005	7 274 360	3 620 449
Variation du besoin en fonds de roulement	-886 979	102 925	-489 760
Variation de l'exit tax liée au régime SIIC			
Flux net de trésorerie généré par l'activité	2 885 026	7 377 285	3 130 689
Acquisitions d'immobilisations incorporelles			
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-119 985	-17 241 226	-3 244 446
Acquisitions d'immobilisations financières			
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	697 469	538 068	346 539
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts			
Autres variations d'immobilisations	-55 659	560 184	330 115
Flux net de trésorerie lié aux investissements	521 825	-16 142 974	-2 567 792
Variation de capital et primes d'émissions			
Dividendes versés aux actionnaires	-3 072 533	-2 707 155	-2 707 155
Paiement de l'exit tax liée au régime SIIC			
Nouveaux emprunts contractés	5 100 000	12 080 000	1 250 000
Remboursements d'emprunts bancaires	-3 322 138	-5 631 180	-2 686 564
Remboursement des obligations convertibles			
Variations des dépôts de garantie	46 503	253 379	73 385
Autres variations financières	14 778	12 484	-5 801
Flux net de trésorerie lié aux financements	-1 233 390	4 007 528	-4 076 135
Variation de trésorerie	2 173 461	- 4 758 160	- 3 513 238
Trésorerie d'ouverture	113 212	4 871 374	4 871 374
Trésorerie de clôture	2 286 673	113 212	1 358 134
Variation de trésorerie	2 173 460	- 4 758 161	- 3 513 240

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2010	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2011
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	17 040 112			- 1 229 991	15 810 121
Ecart de réévaluation distribuable	2 609 740			1 229 991	3 839 730
Réserve légale	774 288		208 051		982 339
Réserve indisponible	176 593		- 20 454		156 139
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	1 850 007		1 266 271		3 116 279
Résultat de l'exercice	4 161 023		- 4 161 023	3 799 906	3 799 906
Capitaux Propres	66 696 169	-	- 2 707 155	3 799 906	67 788 920
Dividendes versés			2 707 155		
<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2011	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 30/06/2012
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	15 810 121			- 213 370	15 596 751
Ecart de réévaluation distribuable	3 839 730			213 370	4 053 101
Réserve légale	982 339		189 995		1 172 334
Réserve indisponible	156 139		- 25 098		131 041
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	3 116 279		562 476		3 678 755
Résultat de l'exercice	3 799 906		- 3 799 906	2 067 585	2 067 585
Capitaux Propres	67 788 920	-	- 3 072 533	2 067 585	66 783 972
Dividendes versés			3 072 533		

NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS

I - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2012 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 de l'usufruit.

▪ 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^{er} janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

A compter du 1^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2007

SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC à effet au 1^{er} 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^{er} janvier 2007

S'agissant des immeubles, la Société a décidé d'amortir chacun des composants réévalués au 1^{er} janvier 2007 sur la base des durées d'origine. Ces durées sont celles retenues lors de la mise en œuvre des composants le 1^{er} 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^{er} 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 à depuis le 1^{er} 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 de chaque année par des évaluateurs externes.

Au 30 juin 2012, aucun mouvement n'est à signaler sur les provisions pour dépréciation d'actifs qui sont par ailleurs détaillées au II des présentes annexes.

- *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.

- *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).

▪ *Instrument de trésorerie*

Le poste correspond à des primes de cap amorties linéairement entre la date de souscription et la date d'échéance de la couverture.

II - Notes sur les postes du bilan

▪ *Etat des immobilisations au 30 juin 2012*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2011 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		30/06/2012 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Concession, Brevets	1					1
Autres immobilisations incorporelles	2 646 665				83 947	2 562 719
TOTAL	2 646 666	-	-	-	83 947	2 562 720
Immobilisations corporelles						
Terrains	44 202 790				91 983	44 110 807
Constructions	111 661 590		119 985		312 653	111 468 922
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	310 574		157 063	64 425		403 211
TOTAL	156 174 954	-	277 048	64 425	404 636	155 982 940
Immobilisations financières						
TIAP*	4 729 803					4 729 803
Créances rattachées aux TIAP*	-					-
Fonds de roulement	67 364		6 033			73 397
Autres immobilisations financières	296 618		38 751		36 181	299 187
TOTAL	5 093 785	-	44 783	-	36 181	5 102 387
TOTAL GENERAL	163 915 405	-	321 831	64 425	524 764	163 648 047

* 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 2012.

Les immobilisations financières sont constituées :

- de parts de SCPI acquises en pleine propriété (IMMORENTE, SELECTINVEST 1, EFIMMO, BUROBOUTIC, FONCIA PIERRE RENDEMENT, NOVAPIERRE, ACTIPIERRE 2, ATLANTIQUE PIERRE 1, SOFIPIERRE, FICOMA, CIFOCOMA 2 et CIFOCOMA 3) pour 4 703 039 €,
- d'une participation de 5 % dans le SAS CIMES & Cie pour 26 765 €,
- des divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 73 397 €,
- des avoirs détenus dans le cadre du contrat de liquidité (actions propres et trésorerie) pour 299 187 €.

▪ *Etat des amortissements et provisions pour dépréciation d'éléments d'actifs au 30 juin 2012*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2011	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2012
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 707 234	132 979	83 947	1 756 267
TOTAL	1 707 234	132 979	83 947	1 756 267
Immobilisations corporelles				
Constructions	15 333 752	1 874 492	70 422	17 137 822
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	15 333 752	1 874 492	70 422	17 137 822
Immobilisations financières				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	17 040 986	2 007 471	154 369	18 894 089

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2011	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2012
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	430 831	39 823	2 666	467 988
Sur immobilisations financières	-			-
Sur créances clients	573 068	146 578	72 051	647 596
Sur autres créances	89 255			89 255
TOTAL	1 093 154	186 401	74 717	1 204 839

Les provisions sur immobilisations corporelles se décomposent en :

- 75 741 € 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 ;
- 392 247 € de dépréciations d'actifs pour lesquels des indices de pertes de valeur ont été identifiés :
 - 91 368 € pour une boutique située rue de Vaugirard à Paris (15^{ème}),
 - 257 854 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81),
 - 30 621 € pour une boutique 8 rue Saint-Spire à Corbeil (91),
 - 12 404 € pour une boutique à Montargis (45).

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

Les provisions sur autres créances portent exclusivement sur une créance relative au solde de la vente de la participation ANTIKHEAU SAS réalisée en décembre 2005. Dans le cadre de cette cession, une partie du prix de vente a été séquestrée en couverture de la garantie d'actifs et de passifs octroyée à l'acheteur et décrite dans les engagements hors bilan. Au 30 juin 2012, seul le montant résiduel non encaissé du séquestre figure à l'actif pour 89 255 €, montant intégralement provisionné compte tenu du risque de recouvrement identifié. Pour mémoire, la plus-value réalisée en 2005 sur cette vente a été de 3 588 830 €, nette de frais et avant impôt.

▪ *Etat des créances au 30 juin 2012*

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Autres immobilisations financières	73 397		73 397
Créances de l'actif circulant			
Clients	382 657	382 657	
Clients douteux et litigieux	807 086	807 086	
Autres créances clients (acomptes/charges)	1 024 426	1 024 426	
Clients -facture à établir	109 859	109 859	
Etat : Impôt sur les bénéfices	15 254	15 254	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	42 217	42 217	
Etat : Autres impôts, taxes et versements assimilés	15 891	15 891	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	98 864	98 864	
Produits à recevoir	174 405	174 405	
Charges constatées d'avance	31 671	31 671	
TOTAL	2 775 727	2 702 330	73 397

▪ *Trésorerie*

<i>en Euros</i>	Prix d'achat (= valeur brute comptable)	Provision au 30/06/2012	Valeur nette comptable au 30/06/2012	Prix de revient *	Valorisation au 30/06/2012	Plus value latente	Moins value latente
Sicav monétaire	4 103		4 103	4 103	4 171	69	
Certificats de dépôts	1 430 000		1 430 000	1 430 000	1 430 000		
Intérêts courus sur certificats de dépôts	1 698		1 698		1 698		
Actions cotées *	357 364	24 357	333 007	358 583	334 226		24 357
Sous-total VMP	1 793 164	24 357	1 768 807	1 792 686	1 770 096	69	24 357
Instruments de Trésorerie	57 416		57 416	57 416			
Disponibilités	437 046		437 046	437 046			
Total trésorerie	2 287 626	24 357	2 263 269	2 287 148	1 770 096	69	24 357

* au 30 juin 2012, il s'agit exclusivement d'actions Unibail ; le prix de revient intègre des frais d'acquisition ; la provision pour dépréciation (24 357 €) est calculée par différence entre le prix de revient et le cours de bourse moyen du mois de juin.

▪ *Capital social*

Au 30 juin 2012, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 23 453 888 euros et se compose de 1 465 868 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^{er} semestre de l'exercice 2012 ont été les suivants :

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2011	2 966	131 041			- 4 178
Achats de l'exercice	556	24 377			
Ventes de l'exercice	865	36 181			2 569
Actions propres détenues au 30/06/2012	2 657	119 236		119 236	- 1 609
Solde espèces (dont vente de DPS)		179 951		179 951	
Total du compte de liquidité		299 187	-	299 187	

▪ *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 12 juin 2012, une quote-part de l'écart de réévaluation a été transféré à un poste de réserves distribuables pour 213 370 €. Au 30 juin 2012, le solde de ce poste s'élève à 4 053 101 €.

▪ *Provisions pour risques et charges*

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2011	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2012
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien	263 658	40 179	46 221	257 616
Autres provisions pour risques et charges	204 916		3 634	201 282
TOTAL	468 574	40 179	49 855	458 898

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

Les autres provisions pour risques et charges correspondent :

- pour 60 000 € à une provision constituée en 2007 pour faire face au risque encouru dans le cadre d'une procédure engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation ; cette procédure est toujours en cours ;
- pour 141 282 € à une provision destinée à couvrir le risque encouru dans le cadre d'une proposition de redressement fiscal reçue de l'Administration au titre des exercices 2008, 2009 et 2010 ; suite à échange avec l'Administration, cette dernière a d'ores et déjà abandonné environ 50 % de ses demandes au cours du 1^{er} semestre 2012 ; les procédures de recours se poursuivent.

▪ *Etat des dettes au 30 juin 2012*

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles	-	-		
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine	953	953		
- à plus de 2 ans à l'origine	75 751 420	6 045 516	25 937 662	43 768 243
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	2 997 303	268 354		2 728 949
Fournisseurs et comptes rattachés	395 499	395 499		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices			-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	224 245	224 245		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	20 439	20 439		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	1 873 880	1 873 880		
Produits constatés d'avance	8 108	8 108		
TOTAL	81 271 848	8 836 994	25 937 662	46 497 192

III - Notes sur le compte de résultat

▪ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE au 30 juin 2012 s'établit à 6 269 367 € et intègre des dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété et des usufruits de parts de SCPI à hauteur de 336 544 €, soit 5,4 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 97,22 % et pour le solde en Belgique.

• Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel du semestre ressort à 250 574 € et est principalement constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers :	+ 402 802 €
- une dotation nette aux provisions pour dépréciations de composants (travaux identifiés) :	- 76 705 €
- des frais liés à des refinancements d'actifs :	- 81 726 €
- une reprise sur provisions liée au contrôle fiscal :	+ 3 634 €
- un boni sur le rachat d'actions propres (contrat de liquidité) :	+ 2 569 €

▪ Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	1 776 514			1 776 514
- non exonéré	41 853	3 628	1 198	40 655
Exceptionnel				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 50%	402 802			402 802
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	- 152 355		-	152 355
- non exonéré	- 32	- 32	-	32
TOTAL	2 068 783	3 596	1 198	2 067 585

IV - Engagements hors bilan et autres informations

▪ Promesses signées

Au 30 juin 2012, SELECTIRENTE n'est engagé dans aucune promesse en vue de vendre ou d'acquérir des actifs immobiliers.

▪ 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, la Caisse d'Epargne Ile de France Paris, le Crédit Foncier de France, OSEO, la Société Générale et la banque HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés. Au 30 juin 2012, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : lotissement des Cents Arpents à Saran (45), 39 rue Saint-Spire à Corbeil-Essonnes (91).

Selon les termes d'un contrat de prêt conclu avec la Société Générale, une hypothèque de second rang a été octroyée sur les locaux situés rue du Luat à Saint-Brice-sous-Forêt (95), boulevard du Grand Marché à Quetigny (21), rue des Rochers à Saint-Etienne (42) et allée Pablo Picasso à Portet-sur-Garonne (31).

Selon les termes d'un contrat de prêt conclu avec le crédit du Nord, une hypothèque de second rang a été octroyée sur les locaux situés rue Anthelme Brillat Savarin à Orléans (45), boulevard de Courcelles à Paris (8^{ème}) et place Saint-Ferdinand à Paris (7^{ème}).

Selon les termes d'un contrat conclu avec le Crédit du Nord, 147 parts de la SCPI SELECTINVEST 1 ont été nanties.

Selon les termes de deux contrats conclus avec le Crédit Foncier de France, 738 parts de la SCPI EFIMMO, 510 parts de la SCPI HABITAPIERRE 2, l'usufruit temporaire de 10 009 parts de SCPI IMMORRENTE, l'usufruit temporaire de 190 parts de la SCPI EFIMMO, l'usufruit temporaire de 840 parts de la SCPI PARTICIPATION FONCIERE 1, l'usufruit temporaire de 820 parts de la SCPI PARTICIPATION FONCIERE 2 ont été nanties.

▪ *Garanties d'actifs et de passifs*

Dans le cadre de la cession de sa participation dans ANTIKEHAU intervenue en 2005, SELECTIRENTE a octroyé au cessionnaire une garantie d'actifs et de passifs plafonnée à la somme de 472 222 € et arrivée à échéance le 31 décembre 2009. En couverture de cette garantie SELECTIRENTE a signé une convention de séquestre au terme de laquelle il a été prélevé la somme de 472 222 € sur le prix de vente. Ce séquestre a été partiellement remboursé en 2006, courant 2009 et courant 2011. Son solde s'élève à 89 256 € au 30 juin 2012. Compte tenu des procédures en cours à la clôture de l'exercice, la créance de séquestre est provisionnée intégralement.

▪ *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	Durée	Taux payé	Taux reçu
2 000 000 € in fine	7 ans du 12/12/11 au 12/12/18	2,16%	Euribor 3 mois
6 120 000 € amortissable	13 ans du 31/01/06 au 31/01/19	3,41%	Euribor 3 mois
2 600 000 € amortissable	12 ans du 04/01/06 au 04/01/18	3,37%	Euribor 3 mois
830 000 € amortissable	15 ans du 10/10/06 au 10/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	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 souscrit en 2009 et 2010 deux contrats de couverture (CAP Euribor 3 mois) d'un nominal total de 8 000 000 € visant à se couvrir entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014 contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 4 %).

▪ *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 2012, cet engagement correspond à 50 % du montant d'une année de commissions d'investissement et 100 % 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 2012 se présentent comme suit :

- dette de 134 839 € 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 2 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.

Christian FLAMARION
Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

Jean-Marc PETER
Président du Directoire de SELECTIRENTE

Rapport du Commissaire aux comptes

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012 Période du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012

Mesdames, Messieurs les 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 1er janvier 2012 au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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 résultat des opérations du semestre ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de ce semestre.

II. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité 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 La Défense, le 30 août 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny
Associé