



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2018

## SOMMAIRE

### Rapport semestriel d'activité

Contexte

Investissements et arbitrages réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2018

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

Après avoir enregistré en 2017 sa plus forte croissance depuis 2011 (+2,2%), l'économie française a connu un léger ralentissement au 1<sup>er</sup> semestre 2018. La croissance est ainsi ressortie à seulement +0,2% au premier trimestre puis à +0,3% au deuxième trimestre, sous l'effet notamment de la remontée des prix de pétrole, des mesures fiscales du budget 2018 (notamment le relèvement de la CSG et de la fiscalité sur les carburants et le tabac) et des inquiétudes engendrées par les tensions commerciales mondiales et le risque d'une escalade protectionniste. Ce léger ralentissement de la reprise, attendu et général dans la zone euro, a conduit le gouvernement à revoir l'objectif de croissance à 1,7% pour 2018. La croissance du second semestre pourrait être plus favorable compte tenu de l'amélioration du marché du travail (poursuite des créations d'emploi, début de redressement des salaires) et des baisses d'impôts prévues à compter de la fin de l'année.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est resté très dynamique, avec près de 13 milliards investis, en forte progression de +49% par rapport au premier semestre 2017 (source BNP Real Estate). Cette bonne performance s'explique par le dynamisme des opérations supérieures à 100 M€. La part de marché des murs de commerces dans l'investissement en immobilier d'entreprise ressort à 15 %, en légère hausse de par rapport à l'an passé (14%). En raison de l'afflux massif de liquidité et d'un coût du crédit toujours bas, les taux de rendement en commerce restent à des niveaux toujours très comprimés, en particulier sur les actifs « prime ».

Dans cet environnement, SELECTIRENTE s'est employée au cours du premier semestre à engager un programme actif d'arbitrages de locaux de périphérie et d'investissements en commerces de centre-ville, notamment à Paris intra-muros, à poursuivre ses actions de gestion locative pour optimiser le taux d'occupation du patrimoine et à réduire son coût de la dette en engageant 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 six commerces de centre-ville pour un prix de revient total de 4 050 K€ :

- deux boutiques dans le quartier des Grands Boulevards à Paris (2<sup>e</sup>) pour un prix de revient total de 1 989 K€. Ces biens situés à l'angle du boulevard Bonne Nouvelle et de la rue Thorel sont loués à un glacier et à un opticien ;
- un restaurant rue du Faubourg Montmartre à Paris (9<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 795 K€ ;
- une agence immobilière rue des Belles Feuilles à Paris (16<sup>e</sup>), pour un prix de revient de 431 K€ ;
- un restaurant rue des Grands Augustins à Paris (6<sup>e</sup>), pour un prix de revient de 382 K€ ;
- un salon de coiffure rue Ernest Renan à Issy-les-Moulineaux (92), pour un prix de revient de 452 K€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 4,5 %. Ces biens bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Au 30 juin 2018, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville principalement à Paris (rue du Faubourg du Temple (10<sup>e</sup>), boulevard Saint-Michel (5<sup>e</sup>), avenue des Ternes (17<sup>e</sup>), avenue de la Grande Armée (17<sup>e</sup>) rue Brézin (14<sup>e</sup>)...) pour un montant d'environ 8,3 M€.

## Arbitrages

Au cours du premier semestre, la Société a réalisé la cession d'une surface de périphérie à Villabé (91), vacante depuis 2010, pour un prix net vendeur de 430 K€ (égal à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017). Cette vente génère une plus-value distribuable d'environ 142 K€, dont 179 K€ de réserve distribuable et 37 K€ de moins-value comptabilisée en résultat de l'exercice.

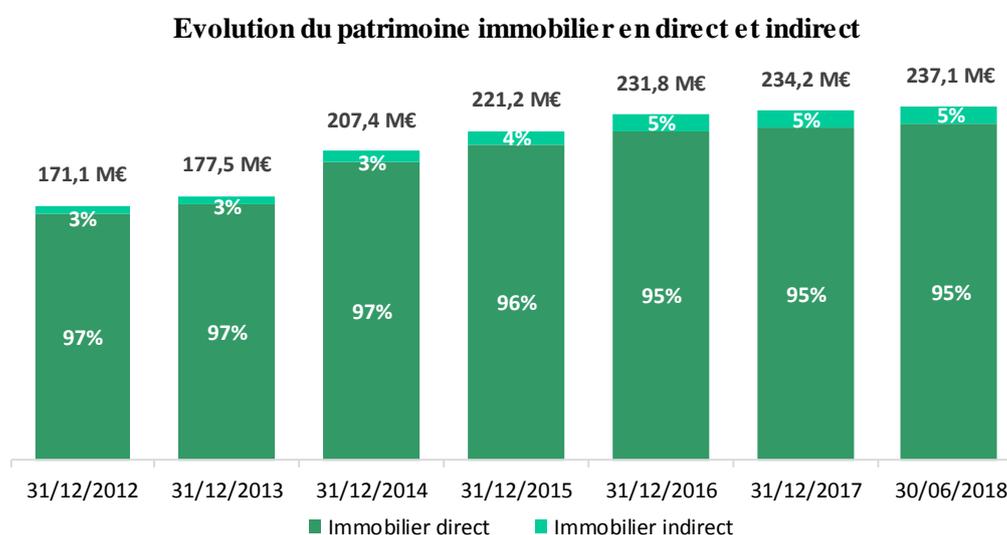
Au 30 juin 2018, la Société est engagée dans la cession d'une galerie commerciale de six cellules à Sainte-Luce-sur-Loire (44) pour un montant de 2,4 M€. D'autres arbitrages sont en cours d'étude.

## Composition du patrimoine

Le patrimoine de la Société est évalué à 237,1 M€<sup>1</sup> au 30 juin 2018. Il se compose :

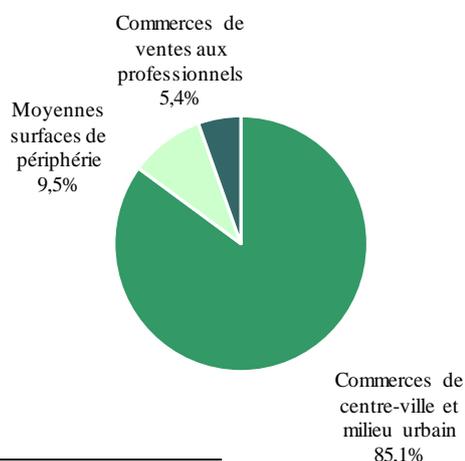
- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 226,4 M€,
- d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 7,9 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 1,5 M€, et d'autres participations pour un montant de 1,2 M€.

Au 30 juin 2018, l'évolution du patrimoine immobilier acquis en direct et en indirect s'établit comme suit :

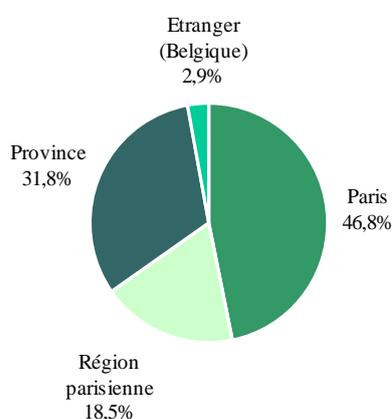


Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 352 murs de commerces. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :

**Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif**



**Répartition géographique du patrimoine immobilier direct**



<sup>1</sup> Voir note méthodologique en page 9

Comme tous les ans, SELECTIRENTE dispose au 30 juin 2018 de résultats partiels de la campagne annuelle d'expertise de ses biens immobiliers. Ces résultats partiels portent sur 45 commerces de centre-ville (13 % du patrimoine immobilier direct) majoritairement situés à Paris (à hauteur de 52 %) et en région parisienne (à hauteur de 15 %). Ils font ressortir une hausse des valeurs d'expertise à périmètre constant des locaux concernés de +1,8 % par rapport à fin 2017. Le taux de rendement induit par ces expertises (droits inclus) ressort à 5,2 % (dont en moyenne 4,6 % pour les locaux parisiens, compris entre 3,8 % et 5,3 %).

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

Au 30 juin 2018, la dette bancaire brute s'établit à 87,3 millions d'euros contre 89,2 millions d'euros au 31 décembre 2017. Son coût moyen ressort à 2,50 % l'an au premier semestre contre 2,57 % en 2017 et le taux d'intérêt instantané ressort à 2,49 % au 30 juin 2018.

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

<i>En euros</i>	<b>Au 31.12.2017</b>	<b>Au 30.06.2018</b>
Encours de la dette bancaire	89 219 508	87 288 069
<b>Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir</b>	<b>109 mois</b>	<b>105 mois</b>
Duration	63 mois	60 mois
% dette à taux fixe	71,7%	73,0%
% dette à taux variable non couverte	18,9%	21,3%
% dette à taux variable capée <sup>(1)</sup>	5,7%	2,4%
% dette à taux variable swapée	3,7%	3,3%
<b>Coût moyen de la dette sur l'exercice</b>	<b>2,57%</b>	<b>2,50%</b>

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

Au 30 juin 2018, la part d'emprunts à taux variable est de 23,6 % ramenée à 21,3 % après prise en compte des caps de taux et à 19,3 % après prise en compte de l'OCEANE.

Sur la base de la dette au 30 juin 2018, 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 2018 (- 0,321%) aurait un impact négatif de 201 K€ sur le résultat de la société en année pleine.

Le ratio *loan to value*<sup>1</sup> se situe à 36,8% au 30 juin 2018 (40,7 % après prise en compte de l'OCEANE) contre 38,1 % à la fin du précédent exercice (42,6 % après prise en compte de l'OCEANE). Un refinancement signé le 12 juillet 2018 relève le ratio *loan to value* à 39,2 % (43,0 % 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.

SELECTIRENTE a signé en juillet 2018 un refinancement portant sur un portefeuille de 18 actifs commerciaux à Paris, en région parisienne et à Vaulx-en-Velin pour un montant de 8 M€ (5,6 M€ de liquidités nouvelles). Cet emprunt comporte une tranche amortissable de 6,4 M€ sur 12 ans au taux fixe de 1,62 % et une tranche in fine de 1,6 M€ sur 10 ans au taux fixe de 2,11 %.

Au cours du premier semestre, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 21 512 OCEANE, ces demandes ont été servies en actions nouvelles. Au 30 juin 2018, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 136 508, représentant un montant nominal de 8 600 004 €.

<sup>1</sup> Voir note méthodologique en page 9.  
Rapport financier semestriel au 30 juin 2018

## 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 vingt-huit locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une baisse des loyers annuels des commerces concernés à 633 K€ (728 K€ précédemment). Ce recul s'explique par la signature d'un renouvellement de bail sur une moyenne surface de périphérie située à Fleury-les-Aubrais (45) pour un loyer annuel de 310 K€ HT/HC (contre 403 K€ précédemment). La baisse de loyer consentie permet de mettre fin à une procédure judiciaire tout en réengageant le locataire sur une durée de 10 ans dont 6 ans fermes à des conditions conformes aux valeurs de marché. Retraitées de ce renouvellement, les actions de la gestion locative ont permis une stabilité des loyers concernés.

	<i>Nombre</i>	<i>Surface m<sup>2</sup></i>	<i>Loyers annuels précédents (€)</i>	<i>Loyers annuels obtenus (€)</i>
Renouvellements de baux	6	4 365	507 495 €	430 396 €
Relocations	6	1 099	220 934 €	202 450 €
Cessions de baux avec déspecialisation	1	45	27 585 €	35 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>5 509</b>	<b>756 014 €</b>	<b>667 846 €</b>
Locations				- €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				21 000 €

Le taux d'occupation financier moyen du 1er semestre 2018 ressort à 94,1 % (contre 94,7 % en moyenne sur 2017). Il progresse à 94,5 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

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 183 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018 (dont 157 K€ immobilisés). Ces travaux ont principalement concerné les biens suivants :

- les travaux de restructuration (démolition d'une mezzanine, création d'un nouveau plancher...) d'un local boulevard Haussmann à Paris (8<sup>ème</sup>) permettant sa relocation pour 70 K€,
- les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble rue des Minimes au Mans (72) pour 20 K€,
- les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble rue Léon Gambetta à Lille (59) avant sa relocation pour 14 K€,
- le ravalement de la façade de l'immeuble boulevard Clémenceau à Bourges (18) pour 13 K€,
- les travaux d'étanchéité d'une terrasse de l'immeuble avenue du Général de Gaulle à Thonon (74) pour 12 K€,
- les travaux de cloisonnement et de remplacement d'une vitrine dans le local rue Notre-Dame-de-Lorette à Paris (9<sup>e</sup>) pour 11 K€,
- la réfection du parking (reprise des cheminements PMR, retraçage des emplacements de stationnement...) des magasins avenue de Bayonne à Bidart (64) pour 8 K€,
- une participation de 8 K€ aux travaux d'aménagement d'un locataire dans le cadre de la relocation du local place Henri Fabre à Avignon (84).

## Litiges

Au 30 juin 2018, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

Une provision de 267 K€ constituée dans les comptes au 31 décembre 2017 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 reprise en totalité au cours du semestre, une décision de première instance exécutoire ayant été rendue en défaveur de SELECTIRENTE. La Société a fait appel de cette décision.

## Résultats semestriels

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 7,0 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018, en recul de -2,1 % par rapport au semestre précédent. Les loyers seuls retraités <sup>(1)</sup> progressent de +1,9 % par rapport semestre précédent, et de +3,1% à périmètre constant.

<i>En milliers d'euros</i>	1S17	2S17	1S18	Variation 1S18 / 1S17	Variation 1S18/2S17	Variation 1S18 retraité <sup>(1)</sup> /2S17
Loyers	6 817	6 433	6 280	- 7,9%	-2,4%	+ 1,9%
Autres revenus <sup>(2)</sup>	575	672	679	+ 18,1%	+ 1,1%	+ 1,1%
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>7 392</b>	<b>7 105</b>	<b>6 959</b>	<b>- 5,9%</b>	<b>-2,1%</b>	<b>+ 1,8%</b>

(1) le recul des loyers par rapport au 2<sup>e</sup> semestre 2017 s'explique par une régularisation ponctuelle sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93). Une décision de première instance exécutoire a été rendue en défaveur de SELECTIRENTE, la Société a fait appel de cette décision. Retraité de cet effet, la progression des loyers serait de +1,9% par rapport au 2<sup>e</sup> semestre 2017 (+3,1% à périmètre constant). Voir note méthodologique en page 9.

(2) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI, Rose...) et des usufruits de parts de SCPI.

<b>CHIFFRES CLES</b>	<i>En milliers d'euros</i>			<i>En euros par action <sup>(1)</sup> (base totalement diluée)</i>				
	1S17	2S17	1S18	1S17	2S17	1S18	Var 1S18 / 1S17	Var 1S18 / 2S17
Revenus locatifs bruts	7 392	7 105	6 959	4,42	4,25	4,17	- 5,7%	- 2,0%
- Charges immobilières	-382	-398	-471	-0,23	-0,24	-0,28	+ 23,5%	+ 18,4%
- Charges d'exploitation	-1 008	-982	-1 119	-0,60	-0,59	-0,67	+ 11,2%	+ 14,1%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-2 318	-2 167	-1 963	-1,39	-1,30	-1,18	- 15,2%	- 9,3%
- Charges financières nettes	-1 312	-1 376	-1 239	-0,71	-0,69	-0,66	- 6,9%	- 4,1%
- Impôt sur résultat courant	-21	-29	24	-0,01	-0,02	0,01	- 189,5%	- 162,0%
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>2 351</b>	<b>2 153</b>	<b>2 190</b>	<b>1,48</b>	<b>1,42</b>	<b>1,39</b>	<b>- 6,0%</b>	<b>- 2,0%</b>
Plus-values sur cessions	1 160	1 375	-37	0,69	0,82	-0,02	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-684	-385	-188	-0,41	-0,23	-0,11	N/S	N/S
<b>Résultat net</b>	<b>2 826</b>	<b>3 144</b>	<b>1 966</b>	<b>1,76</b>	<b>2,01</b>	<b>1,26</b>	<b>- 28,8%</b>	<b>- 37,5%</b>
<b>Cashflow courant (CAF)</b>	<b>4 164</b>	<b>4 268</b>	<b>4 084</b>	<b>2,59</b>	<b>2,65</b>	<b>2,53</b>	<b>- 2,4%</b>	<b>- 4,5%</b>

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

N/S : non significatif

SELECTIRENTE affiche un résultat courant après impôt par action à 1,39 € au 1<sup>er</sup> semestre 2018, en baisse de -2,0 % par rapport au 2<sup>e</sup> semestre 2017. Ce repli s'explique principalement par une hausse des charges immobilières (notamment liée à la légère baisse du taux d'occupation constaté fin 2017 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 avant sa remontée au 2<sup>e</sup> trimestre 2018) et des charges d'exploitation.

En l'absence d'arbitrage significatif (et de plus-value) à ce stade de l'exercice, contrairement au semestre précédent, le résultat net par action baisse de 37,5 %.

### **Perspectives et risques sur le semestre à venir**

SELECTIRENTE poursuit un programme actif d'arbitrages de locaux de périphérie conformément à sa stratégie de recentrage vers le centre-ville, en particulier sur Paris intra-muros. Ces arbitrages devant intervenir d'ici fin 2018 et en 2019 permettront de dégager des plus-values significatives. Elle continuera d'investir dans des murs de commerce de centre-ville de qualité, notamment à Paris.

La Société est ainsi confiante dans sa capacité à saisir de nouvelles opportunités créatrices de valeur et à générer des performances solides au second semestre 2018 et dans les années à venir.

## Note méthodologique

### Valeur réévaluée du patrimoine

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société a été déterminée sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct est retenu pour sa valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 30/09/2017,
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2017,
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2017,
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu au 31/12/2017,
- les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de la société Cimes & Cie sont retenus pour leur valeur nette comptable au 30/06/2018.

### Loan-to-value

Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (87 288 K€ au 30 juin 2018) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (237 117 K€ au 30 juin 2018).

### Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (1 966 K€ au 30 juin 2018) augmenté des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (2 081 K€ au 30 juin 2018) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (37 K€ au 30 juin 2018).

### Loyers retraités

Le recul des loyers entre le 1<sup>er</sup> semestre 2018 et le 2<sup>e</sup> semestre 2017 s'explique par une régularisation ponctuelle sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93). La variation des loyers, retraitée de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

En milliers d'euros	2S17 (6 mois))	1S18 (6 mois)	Variation 1S18/2S17
Loyers	6 433	6 280	-2,4%
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	-	+277	N.S.
<b>Loyers retraité</b>	<b>6 433</b>	<b>6 557</b>	<b>+1,9 %</b>

La variation des loyers retraités à périmètre constant est déterminée de la manière suivante :

#### *Variation 1S18/2S17*

##### *En milliers d'euros*

Loyers 2S17	6 433
- Loyers 2S17 des acquisitions 2S17	-18
+ Loyers des acquisitions 2S17 - semestre plein	60
- Loyers 2S17 des cessions 2S17	-164
- Loyers 2S17 des Cessions 1S18	0
<b>Loyers 2S17 hors variation de périmètre 2S17-1S18</b>	<b>6 311</b>
Loyers retraités 1S18	6 557
- Loyers 1S18 des acquisitions 1S18	-53
- Loyers 1S18 des cessions 1S18	0
<b>Loyers retraités 1S18 hors variation de périmètre 2S17-1S18</b>	<b>6 504</b>
<b>Variation 1S18/2S17 des loyers retraités à périmètre constant</b>	<b>+3,1%</b>

# Comptes et notes annexes

## ACTIF

BILAN AU 30 JUIN 2018

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2018</b>		<b>31 décembre 2017</b>
	<b>Brut</b>	<b>Amort / Prov</b>	<b>Net</b>
<b>Immobilisations Incorporelles</b>			
Concession, Brevets	1		1
Frais d'établissement			
Autres immobilisations incorporelles	2 723 777	1 227 060	1 496 716
<b>Immobilisations Corporelles</b>			
Terrains	61 748 043		61 748 043
Constructions	139 665 359	38 617 723	101 047 636
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations en cours	735 639		735 639
<b>Immobilisations Financières</b>			
TIAP*	8 988 114	56 902	8 931 212
Créances rattachées à des TIAP			
Fonds de roulement	170 444		170 444
Autres immobilisations financières	391 420		391 420
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>214 422 798</b>	<b>39 901 685</b>	<b>174 521 113</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>			
Créances locatives			166 519
Créances douteuses	1 527 981	1 183 535	344 446
Clients factures à établir	36 900		36 900
Locataires charges à rembourser	1 021 053		1 021 053
<b>Autres créances</b>			
Créances fiscales	66 623		66 623
Produits à recevoir	226 960		226 960
Débiteurs divers	2 698		2 698
Fournisseurs avances et acomptes	2 277		2 277
<b>Trésorerie</b>			
Valeurs mobilières de placement			1 000 259
Instruments de trésorerie			
Disponibilités	664 398		664 398
<b>Charges constatées d'avance</b>	15 960		15 960
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 564 850</b>	<b>1 183 535</b>	<b>2 381 315</b>
Prime de remboursement des Obligations	135 499		135 499
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>218 123 147</b>	<b>41 085 221</b>	<b>177 037 927</b>

\* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

# PASSIF

## BILAN AU 30 JUIN 2018

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Capital social	24 610 288	24 266 096
Primes d'émission	20 028 330	19 017 266
Ecart de réévaluation	11 005 148	12 754 009
Ecart de réévaluation distribuable	8 644 703	6 895 843
Réserve légale	2 426 610	2 321 516
Réserve indisponible		
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	5 279 518	4 255 232
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 965 802</b>	<b>5 970 048</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>73 972 304</b>	<b>75 491 914</b>
Provisions pour risques		267 333
Provisions pour charges	396 080	371 975
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>396 080</b>	<b>639 307</b>
<b>Emprunts</b>		
Emprunts obligataires convertibles	9 295 299	10 587 340
Emprunts auprès des établissements de crédit	87 496 836	89 438 763
Emprunts et dettes financières diverses		
Dépôt de garantie	3 131 131	3 017 336
Concours bancaire		
<b>Dettes</b>		
Clients avoirs à établir	72 936	126 170
Clients créditeurs	596 238	653 265
Clients avances sur charges	1 037 192	1 048 435
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	296 774	468 338
Dettes fiscales et sociales	310 229	378 381
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Crediteurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	415 591	276 525
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>5 652</b>	<b>18 403</b>
<b>DETTES</b>	<b>102 669 543</b>	<b>106 024 621</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>177 037 927</b>	<b>182 155 842</b>

# COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2018</b> <b>(6 mois)</b>	<b>31 décembre 2017</b> <b>(12 mois)</b>	<b>30 juin 2017</b> <b>(6 mois)</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Loyers	6 280 106	13 249 999	6 817 004
Revenus des usufruits et participations	583 267	998 216	450 140
Revenus annexes	95 404	247 887	124 409
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>6 958 776</b>	<b>14 496 102</b>	<b>7 391 554</b>
Charges locatives refacturables	329 256	943 011	465 578
Taxes refacturables	490 983	956 909	510 041
Commissions et courtages			
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	489 865	747 826	382 150
Autres produits	1	3	1
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>8 268 883</b>	<b>17 143 851</b>	<b>8 749 323</b>
<b>Charges immobilières</b>			
Charges locatives non refacturables	192 416	251 645	148 215
Charges locatives refacturables	329 256	943 011	465 578
Entretien non refacturable	25 723	41 277	7 724
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			
Taxes non refacturables	128 809	235 070	94 887
Taxes refacturables	490 983	956 909	510 041
Autres impôts	123 738	251 676	130 740
<b>Autres achats et charges externes</b>			
Rémunération de la société de gestion	526 008	1 084 213	556 040
Honoraires	336 944	556 867	249 245
Assurances	12 023	29 998	9 971
Services bancaires	41 193	53 567	34 840
Autres achats	12 765	18 591	12 784
<b>Dotations d'exploitation</b>			
Dotations aux amortissements	2 262 266	4 601 267	2 297 524
Dotations aux provisions pour créances douteuses	141 084	473 895	324 006
Dotations aux provisions pour gros entretien	49 828	98 892	49 225
Dotations aux provisions pour risques		58 458	29 173
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir			
<b>Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)</b>	<b>190 203</b>	<b>246 249</b>	<b>144 721</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>4 863 239</b>	<b>9 901 584</b>	<b>5 064 714</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 405 643</b>	<b>7 242 267</b>	<b>3 684 609</b>
Produits sur créances rattachées à des participations			
Produits nets sur cessions de VMP et Actions		73	
Produits nets sur cessions des immobilisations financières			
Autres intérêts et produits assimilés	61 786	114 491	103 996
Reprises sur provisions et transferts de charges			
<b>Total des produits financiers</b>	<b>61 786</b>	<b>114 564</b>	<b>103 996</b>
Intérêts et charges assimilés	1 206 014	2 565 650	1 299 052
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières			
Autres intérêts et charges assimilés	46 230	119 461	63 716
Dotations aux amortissements et aux provisions	48 716	117 577	53 594
<b>Total des charges financières</b>	<b>1 300 960</b>	<b>2 802 688</b>	<b>1 416 361</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 239 174</b>	<b>- 2 688 124</b>	<b>- 1 312 364</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 166 469</b>	<b>4 554 143</b>	<b>2 372 245</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	8 868	23 208	13 032
Produits exceptionnels sur opérations en capital	430 000	7 145 304	3 150 000
Reprise sur provisions et transferts de charges	30 244	204 930	134 458
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>469 111</b>	<b>7 373 442</b>	<b>3 297 491</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	90 253	666 624	518 803
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	467 096	4 610 240	1 990 424
Dotations aux amortissements et provisions	136 363	631 002	313 077
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>693 711</b>	<b>5 907 866</b>	<b>2 822 304</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 224 600</b>	<b>1 465 576</b>	<b>475 187</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>- 23 933</b>	<b>49 671</b>	<b>21 083</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>1 965 802</b>	<b>5 970 048</b>	<b>2 826 349</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2018</b> (6 mois)	<b>31 décembre 2017</b> (12 mois)	<b>30 juin 2017</b> (6 mois)
Résultat de l'exercice	1 965 802	5 970 048	2 826 349
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 081 293	4 997 169	2 497 152
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	37 096	- 2 535 064	- 1 159 576
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>4 084 191</b>	<b>8 432 153</b>	<b>4 163 925</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>432 265</b>	<b>461 253</b>	<b>354 914</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>4 516 456</b>	<b>8 893 406</b>	<b>4 518 839</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		- 543 978	
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 4 353 801	- 2 991 749	- 1 010 391
Acquisitions d'immobilisations financières			
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	421 953	7 099 203	3 140 771
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts			
Autres variations d'immobilisations	- 2 778	- 332 802	26 031
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>- 3 934 626</b>	<b>3 230 675</b>	<b>2 156 411</b>
Variation de capital et primes d'émissions			
Dividendes versés aux actionnaires <sup>(1)</sup>	- 4 840 669	- 4 244 846	
Nouveaux emprunts contractés <sup>(2)</sup>	2 395 000	12 720 000	11 750 000
Remboursements d'emprunts bancaires	- 4 326 440	- 11 466 535	- 6 979 374
Remboursement d'obligations convertibles			
Variations des dépôts de garantie	93 906	- 168 328	- 85 405
Autres variations financières	138 776	- 3 009 271	- 2 825 698
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>- 6 539 427</b>	<b>- 6 168 980</b>	<b>1 859 522</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 5 957 598</b>	<b>5 955 099</b>	<b>8 534 771</b>
Trésorerie d'ouverture	6 621 997	666 898	666 898
Trésorerie de clôture	664 398	6 621 997	9 201 669
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 5 957 598</b>	<b>5 955 099</b>	<b>8 534 771</b>

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

(2) Les nouveaux emprunts contractés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018 correspondent à des emprunts bancaires mis en place lors d'acquisitions nouvelles.

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	<b>Situation au 31/12/2016</b>	<b>Variation du capital</b>	<b>Affectation du résultat n-1</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation au 31/12/2017</b>
Capital Social	23 453 888	812 208			24 266 096
Primes d'émission	16 631 405	2 385 861			19 017 266
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		- 863 339		4 255 232
Résultat de l'exercice	3 559 481		- 3 559 481	5 970 048	5 970 048
<b>Capitaux Propres</b>	<b>70 568 644</b>	<b>3 198 069</b>	<b>- 4 244 846</b>	<b>5 970 048</b>	<b>75 491 914</b>
Dividendes versés			4 244 846		
<i>en Euros</i>	<b>Situation au 31/12/2017</b>	<b>Variation du capital</b>	<b>Affectation du résultat n-1</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation au 30/06/2018</b>
Capital Social	24 266 096	344 192			24 610 288
Primes d'émission	19 017 266	1 011 064			20 028 330
Ecart de réévaluation	12 754 009			- 1 748 861	11 005 148
Ecart de réévaluation distribuable	6 895 842			1 748 861	8 644 703
Réserve Légale	2 321 516		105 093		2 426 610
Réserve Indisponible	-				-
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	4 255 232		1 024 285		5 279 518
Résultat de l'exercice	5 970 048		- 5 970 048	1 965 802	1 965 802
<b>Capitaux Propres</b>	<b>75 491 914</b>	<b>1 355 256</b>	<b>- 4 840 669</b>	<b>1 965 802</b>	<b>73 972 303</b>
Dividendes versés			4 840 669		

## I - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2018 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 rapports des évaluateurs externes.

Au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2018, de nouvelles dotations aux provisions ont été constituées pour un montant total de 32 100 € et des reprises ont été réalisées pour un montant total de 2 740 €.

- *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 sensiblement inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition. Au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2018, de nouvelles dotations aux provisions ont été constituées pour un montant total de 56 902 €.

- *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 de l'obligation convertible émise en décembre 2013 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 2018

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2017 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		30/06/2018 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais d'établissement						1
Concession, Brevets		1				
Autres immobilisations incorporelles	3 085 334				361 557	2 723 777
<b>TOTAL</b>	<b>3 085 335</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>361 557</b>	<b>2 723 778</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	60 422 319		1 476 535		150 811	61 748 043
Constructions	137 430 568		2 877 266		642 475	139 665 359
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	733 768		305 831	303 960		735 639
<b>TOTAL</b>	<b>198 586 656</b>	<b>-</b>	<b>4 659 633</b>	<b>303 960</b>	<b>793 286</b>	<b>202 149 042</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
TIAP*	8 988 114					8 988 114
Créances rattachées aux TIAP*						
Fonds de roulement	150 555		21 141		1 252	170 444
Autres immobilisations financières	390 513		175 669		174 762	391 420
<b>TOTAL</b>	<b>9 529 183</b>	<b>-</b>	<b>196 810</b>	<b>-</b>	<b>176 014</b>	<b>9 549 979</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>211 201 173</b>	<b>-</b>	<b>4 856 443</b>	<b>303 960</b>	<b>1 330 858</b>	<b>214 422 798</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 2018.

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 170 444 €,
- des avoirs détenus dans le cadre du contrat de liquidité (actions propres et trésorerie) pour 391 420 €.

## Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les titres immobilisés de l'activité du portefeuille de SELECTIRENTE se décomposent comme suit au 30 juin 2018 :

<i>En euros</i>	Nombre de Titres détenus	Capital social (31/12/2017)	Quote-part du capital détenu par Selectirente	Valeur comptable des titres détenus	Chiffres d'affaires du dernier exercice clos (2017)	Résultat net du dernier exercice clos (2017)
<b>Parts de SCPI</b>						
SCPI IMMORENTE	3 773	1 256 556 032	0,05%	1 047 678	237 871 387	116 905 316
SCPI EFIMMO 1	738	686 486 872	0,02%	136 161	110 180 652	48 272 288
SCPI SOFIPIERRE	1294	26 709 136	0,77%	533 514	10 216 925	4 592 400
SCPI CIFOCOMA 2	373	6 809 112	0,84%	167 801	1 885 376	1 151 749
SCPI SELECT INVEST 1	147	384 715 440	0,01%	84 756	121 253 341	66 216 231
SCPI FICOMMERCE	820	439 024 473	0,03%	165 024	50 446 957	29 565 723
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663	35 026 749	0,29%	202 389	5 150 916	2 828 699
SCPI NOVAPIERRE	2 530	85 604 160	0,72%	1 047 002	10 848 166	6 145 868
SCPI ACTIPIERRE 2	100	49 936 718	0,03%	26 196	8 491 067	5 323 703
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300	165 370 400	0,60%	1 983 721	25 893 648	17 124 031
SCPI BUROBOUTIC	1 465	196 984 050	0,12%	367 107	21 767 064	15 648 711
<b>Autres titres détenus</b>						
SAS CIMES & Cie	25 290	500 000	5,06%	26 765	0 -	10 673
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	179 296 990	1,14%	2 000 000	13 945 040	12 579 172
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00%	1 200 000	0 <sup>(1)</sup>	216 464 <sup>(1)</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>8 988 114</b>		

(1) du 01/01/2017 au 01/12/2017

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 24 de ce rapport.

▪ *Etat des amortissements et provisions pour dépréciation d'éléments d'actifs au 30 juin 2018*

<b>AMORTISSEMENT</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>30/06/2018</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 372 353	216 265	361 557	1 227 060
<b>TOTAL</b>	<b>1 372 353</b>	<b>216 265</b>	<b>361 557</b>	<b>1 227 060</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	35 488 933	2 046 002	321 519	37 213 415
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL</b>	<b>35 488 933</b>	<b>2 046 002</b>	<b>321 519</b>	<b>37 213 415</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>36 861 285</b>	<b>2 262 266</b>	<b>683 077</b>	<b>38 440 475</b>

\* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>30/06/2018</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations corporelles	1 345 173	66 743	7 607	1 404 308
Sur immobilisations financières	-	56 902		56 902
Sur créances clients	1 237 578	141 084	195 127	1 183 535
<b>TOTAL</b>	<b>2 582 751</b>	<b>264 729</b>	<b>202 734</b>	<b>2 644 745</b>

Les provisions sur immobilisations corporelles se décomposent en :

- 109 595 € 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 ;
- 1 294 714 € de dépréciations d'actifs pour lesquels des indices de pertes de valeur ont été identifiés :
  - 286 278 € pour une boutique rue Vaugirard à Paris (15<sup>e</sup>),
  - 340 380 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81),
  - 28 926 € pour une boutique à Corbeil-Essonnes (91),
  - 64 077 € pour une boutique à Troyes (10),
  - 186 433 € pour une boutique au Raincy (93),
  - 39 726 € pour une boutique à Sens (89),
  - 81 512 € pour un magasin à Mol (Belgique),
  - 39 805 € pour une boutique à Saint-Chamond (42),
  - 227 578 € pour un magasin à Lille (59).

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

Les provisions sur immobilisations financières correspondent à des provisions pour dépréciations d'actifs sur des parts de SCPI.

▪ *Etat des créances au 30 juin 2018*

<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	170 444		170 444
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients			
Clients douteux et litigieux	1 527 981	1 527 981	
Autres créances clients (acomptes/charges)	1 021 053	1 021 053	
Clients -facture à établir	36 900	36 900	
Etat : Impôt sur les bénéfices	23 288	23 288	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	43 334	43 334	
Etat : Autres impôts, taxes et versements assimilés	2	2	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	4 975	4 975	
Produits à recevoir	226 960	226 960	
Charges constatées d'avance	15 960	15 960	
<b>TOTAL</b>	<b>3 070 896</b>	<b>2 900 452</b>	<b>170 444</b>

▪ *Capital social*

Au 30 juin 2018, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 24 610 288 euros et se compose de 1 538 143 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

▪ *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 13 juin 2018, une quote-part de l'écart de réévaluation a été transféré à un poste de réserves distribuables pour 1 748 861 €. Au 30 juin 2018, le solde de ce poste s'élève à 8 644 703 €.

▪ *Provisions pour risques et charges*

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>30/06/2018</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour gros entretien	371 975	49 828	25 723	396 080
Autres provisions pour risques et charges	267 333		267 333	-
<b>TOTAL</b>	<b>639 307</b>	<b>49 828</b>	<b>293 055</b>	<b>396 080</b>

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville. Une provision de 49 828 € a été dotée à ce titre au cours du semestre et 25 723 € ont été repris car consommés.

La provision pour risque et charge de 267 333 € constituée dans les comptes au 31 décembre 2017 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 reprise en totalité au cours du semestre, une décision de première instance exécutoire ayant été rendue en défaveur de SELECTIRENTE. La Société a fait appel de cette décision.

#### ▪ *Etat des dettes au 30 juin 2018*

<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	9 295 299	149 263	9 146 036	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	87 496 836	8 941 611	37 513 230	41 041 995
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	3 131 131			3 131 131
Fournisseurs et comptes rattachés	296 774	296 774		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices				
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	290 233	290 233		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	19 996	19 996		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	2 133 621	2 133 621		
Produits constatés d'avance	5 652	5 652		
<b>TOTAL</b>	<b>102 669 543</b>	<b>11 837 150</b>	<b>46 659 266</b>	<b>44 173 126</b>

L'OCEANE émise en décembre 2013 est comptabilisée en dette financière pour 9 295 299 € correspondant à la valeur nominale des obligations (8 600 004 €) augmentée de la prime de remboursement (546 032 €) et des intérêts courus (149 263 €).

#### ▪ *Trésorerie*

<i>en Euros</i>	<b>Prix d'achat (= valeur brute comptable)</b>	<b>Provision au 30/06/2018</b>	<b>Valeur nette comptable au 30/06/2018</b>	<b>Prix de revient</b>	<b>Valorisation au 31/12/2017</b>	<b>Plus value latente</b>	<b>Moins value latente</b>
Certificats de dépôts							
Actions cotées							
Instruments de trésorerie							
Disponibilités	664 398		664 398	664 398	664 398		
<b>Total trésorerie</b>	<b>664 398</b>	<b>-</b>	<b>664 398</b>	<b>664 398</b>	<b>664 398</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

▪ *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 2018 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 31/12/2017	3 455	247 166		247 166	49 582
Achats de l'exercice	1 126	80 095		80 095	
Ventes de l'exercice	1 321	94 667		94 667	907
<b>Actions propres détenues au 30/06/2018</b>	<b>3 260</b>	<b>232 594</b>		<b>232 594</b>	<b>50 489</b>
<b>Solde espèces (dont vente de DPS)</b>		<b>118 691</b>		<b>118 691</b>	
<b>Total du compte de liquidité</b>		<b>351 285</b>		<b>351 285</b>	

SELECTIRENTE a par ailleurs réalisé l'acquisition d'actions propres (hors contrat de liquidité) pour conservation et remise ultérieure à l'échange afin de satisfaire les demandes de conversion des obligations en actions qui se présentent (suite à l'émission d'OCEANE du 17 décembre 2013) :

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2017	662	40 136		40 136	
Achats de l'exercice					
Conversions de l'exercice					
<b>Actions propres détenues au 30/06/2018</b>	<b>662</b>	<b>40 136</b>		<b>40 136</b>	

### III - Notes sur le compte de résultat

#### ▪ *Chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE au 30 juin 2018 s'établit à 6 958 776 €. 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 583 267 €, soit 8,4 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 97,2 %<sup>1</sup> et pour le solde en Belgique.

#### ▪ *Charges immobilières*

Les charges immobilières sont composées :

- de charges récupérables qui ont leur contrepartie en produits pour 329 256 €,
- de charges locatives non récupérables sur les locataires (ou sur locaux vacants) pour 192 416 €,
- de charges d'entretien du patrimoine non récupérables sur les locataires (dont vacants) pour 25 723 €.

#### ▪ *Impôts taxes et versements assimilés*

Ils sont composés :

- des taxes refacturables qui ont leur contrepartie en produits pour 490 983 €,
- de taxes foncières non refacturables pour 128 809 €,
- de la contribution économique territoriale (CET) pour 72 416 €,
- de TVA non récupérable pour 40 744 €,
- de contributions sur les revenus locatifs (CRL) pour 10 578 €.

#### ▪ *Autres achats et charges externes*

Conformément à la convention de délégation de gestion du 23 octobre 1997 et de ses avenants, la Société de Gestion SOFIDY perçoit une commission de gestion de 8% HT des produits locatifs HT, des droits d'entrée HT et des produits financiers nets. La charge constatée à ce titre s'établit au 30 juin 2018 à 526 008 €.

En dehors de la commission de gestion perçue par la Société de Gestion ce poste est principalement constitué :

- d'honoraires divers (comprenant notamment les honoraires de relocation) pour 82 627 €,
- des honoraires d'expertises immobilières pour 85 281 €,
- des honoraires du dépositaire pour 20 050 €,
- des honoraires des Commissaires aux Comptes pour 48 616 €,
- de frais d'actes et de contentieux pour 118 151 €,
- de frais bancaires pour 41 193 €,
- de primes d'assurances pour 12 023 €.

#### ▪ *Résultat financier*

Les produits financiers (61 786 €) correspondent principalement à un produit constaté lors de la conversion de 21 512 OCEANE sur le semestre. Les charges financières s'élèvent à 1 300 960 € et correspondent principalement aux intérêts d'emprunts bancaires, de l'OCEANE et des swaps de taux pour 1 250 623 € et à l'amortissement de la prime de remboursement des OCEANE pour 48 716 €.

---

<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.  
Rapport financier semestriel au 30 juin 2018

- **Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel du semestre ressort à – 224 600 € et est constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers (Villabé) :	- 37 096 €
- un abandon de créances locataires concédée dans le cadre d'un arbitrage de l'exercice 2017 :	- 43 235 €
- des dotations nettes aux provisions pour dépréciations de composants (travaux identifiés)	- 42 494 €
- des frais engagés par la Société dans le cadre de la défense de sa stratégie suite aux attaques d'un actionnaire :	- 50 000 €
- une dotation nette aux provisions pour dépréciations d'actifs :	- 86 262 €
- un remboursement d'assurance suite à un incendie rue Laborde à Paris (8 <sup>e</sup> ) :	+ 22 637 €
- des indemnités reçues dans le cadre de procédures contentieuses avec les locataires :	+ 7 951 €
- d'autres éléments exceptionnels (boni / mali sur les rachats d'actions propres, remboursement de frais de refinancement...)	+ 3 902 €

- **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%	2 096 254			2 096 254
- non exonéré	116 785	90 902	-	116 785
<b>Exceptionnel</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 60%	37 096			37 096
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	206 886			206 886
- non exonéré	3 255	3 255		3 255
<b>SOUS - TOTAL</b>	<b>1 965 802</b>	<b>87 647</b>	<b>-</b>	<b>1 965 802</b>
Frais d'augmentation de capital (1)				
<b>TOTAL</b>	<b>1 965 802</b>	<b>87 647</b>	<b>-</b>	<b>1 965 802</b>

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

Le poste impôts sur les bénéfices est composé au 1<sup>er</sup> semestre 2018 d'un remboursement de contribution sur les revenus distribués pour 23 933 €.

#### IV - Engagements hors bilan et autres informations

- **Promesses signées**

Au 30 juin 2018, trois promesses d'achat portant sur un portefeuille de deux biens immobiliers boulevard Saint-Michel et avenue des Ternes à Paris (5<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup>), un portefeuille de deux biens immobiliers rue Brézin et rue du Faubourg du Temple à Paris (14<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup>) et un bien à Montpellier (34) pour un montant total d'environ 2,6 M€. Des engagements fermes d'achat étaient également signés pour un montant de 5,7 M€.

Au 30 juin 2018, une promesse de vente était signée en vue de la cession d'une galerie commerciale de six cellules à Sainte-Luce-sur-Loire (44) pour un montant de 2,4 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 2018, seul le bien immobilier suivant n'était grevé d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : 244 avenue Denis Cordonnier à Douai (59).

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 30/06/2018	Durée	Taux payé	Taux reçu
2 000 000 € in fine	2 000 000 €	12 ans du 12/12/11 au 12/12/23	2,16%	Euribor 3 mois
6 120 000 € amortissable	428 312 €	13 ans du 31/01/06 au 30/11/18	3,41%	Euribor 3 mois
830 000 € amortissable	193 667 €	15 ans du 17/10/06 au 17/10/21	4%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	280 000 €	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 un cap de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois). Il porte sur un montant nominal de 1 500 000 € pour 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 2018, 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 2018 se présentent comme suit :

- dette de 126 078 € HT à l'égard de la Société de Gestion au titre de la commission de gestion,
- dette de 35 982 € HT à l'égard de la Société de Gestion au titre de la commission d'investissement.

## 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 2018

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, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2018 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.

Fait à Paris, le 17 septembre 2018

Le commissaire aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

**Martine LECONTE**

Associée