



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2019

## SOMMAIRE

### Rapport semestriel d'activité

Contexte

Investissements et arbitrages réalisés au premier semestre 2019

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 2018 un ralentissement de sa croissance à +1,5% (après +2,3% en 2017), l'économie française a poursuivi cette tendance au premier semestre de 2019. Ainsi, la croissance est ressortie à +0,3% au deuxième trimestre, rythme identique à celui du premier trimestre. La consommation des ménages a légèrement ralenti au deuxième trimestre 2019 (+0,2% contre +0,4% au premier trimestre 2019) tandis que l'investissement des entreprises est ressorti en hausse (+1,2% contre +0,7%) et que les créations de nouveaux emplois sont toujours dynamiques (+150 000 sur le premier semestre 2019) (source INSEE). Ce léger ralentissement de la reprise, attendu et général dans la zone euro, conduit à une projection du PIB à +1,3% pour 2019 face à une Allemagne en difficulté avec un PIB projeté à +0,4% et une Italie qui enregistre le plus faible taux de croissance de toute l'Europe. La croissance du second semestre en France pourrait être plus favorable compte tenu d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la suppression des cotisations salariales, la diminution de la taxe d'habitation pour 80% des ménages, et des autres mesures en faveur du pouvoir d'achat annoncées le gouvernement pour répondre aux revendications sociales des « gilets jaunes ».

Dans un contexte de taux d'intérêt très faible, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est resté très dynamique ce premier semestre, avec près de 14 milliards d'euros investis (sensiblement identique au premier semestre 2018) (source BNP Real Estate). Cette bonne performance s'explique par le dynamisme des opérations supérieures à 100 M€ dont deux supérieures à 1 milliard d'euros : la cession d'un portefeuille de 28 actifs situés dans Paris QCA et la vente de l'immeuble *Lumière* dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Depuis le début de l'année, 1,6 milliard d'euros ont été investis dans les murs de commerces. La part de marché des murs de commerces dans l'investissement en immobilier d'entreprise est en baisse de 19% par rapport à l'an dernier et reste majoritairement concentré sur le « high street ». Le marché pourrait atteindre le seuil des 4 milliards d'euros investis pour l'année 2019. En raison de l'afflux massif de liquidités et d'un coût du crédit toujours bas, les taux de rendement en commerces restent à des niveaux toujours très comprimés, en particulier sur les actifs « prime ».

Dans cet environnement et conformément à la stratégie annoncée dans le cadre de l'offre publique d'achat, SELECTIRENTE s'est employée au cours du premier semestre à engager un important programme d'investissements de 73,6 M€. Elle a poursuivi ses actions de gestion locative pour optimiser le taux d'occupation de son patrimoine et a réduit 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 premier semestre ont porté sur les murs de cinq boutiques situées à Paris (3<sup>e</sup>), Lyon (3<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup>), Clermont-Ferrand (63) et Rouen (76) pour un prix de revient de 2 989 K€ :

- les murs d'une agence immobilière rue Rambuteau à Paris (3<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 814 K€ ;
- les murs d'un magasin d'ameublement et de décoration sous l'enseigne « Heytens » cours de la Liberté à Lyon (3<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 491 K€ ;
- les murs d'une horlogerie/bijouterie située avenue des Frères Lumières à Lyon (8<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 238 K€ ;
- les murs d'une parfumerie située sur la rue piétonne du Gros Horloge au cœur du centre-ville de Rouen (76), à proximité de la Cathédrale Notre-Dame, pour un prix de revient de 1 230 K€ ;
- les murs d'une chocolaterie/confiserie rue Jean Rochon à Clermont-Ferrand (63) pour un prix de revient de 216 K€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 4,9 %. Ces biens bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Conformément à la stratégie annoncée dans le cadre de l'offre publique d'achat récemment réalisée par Tikehau Capital, la Société est engagée dans d'importantes nouvelles acquisitions stratégiques. Ainsi, les actifs suivants sont sous promesse de vente :

- un portefeuille de grande qualité composé de 31 murs de commerces situés à Paris dans des quartiers à fort pouvoir d'achat du centre et de l'ouest de la capitale, pour un prix de revient global de 41 M€ ;
- un ensemble immobilier bénéficiant d'un excellent emplacement à Bordeaux sur l'un des axes délimitant le Triangle d'Or, loué à un groupe bancaire (agence au rez-de-chaussée et bureaux en étage) dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, pour un prix de revient global de 26 M€ ;
- deux commerces de centre-ville à Paris pour un prix de revient global de 1,5 M€.

### Arbitrages

Au 30 juin 2019, la Société était engagée dans la cession d'une surface de périphérie à Alfortville (94) pour un montant de 6 700 K€ (+ 29,2% par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 de 5 185 K€, + 11,7% par rapport à celle du 31 décembre 2018 de 6 000 K€<sup>1</sup> et en ligne avec l'expertise au 30 juin 2019).

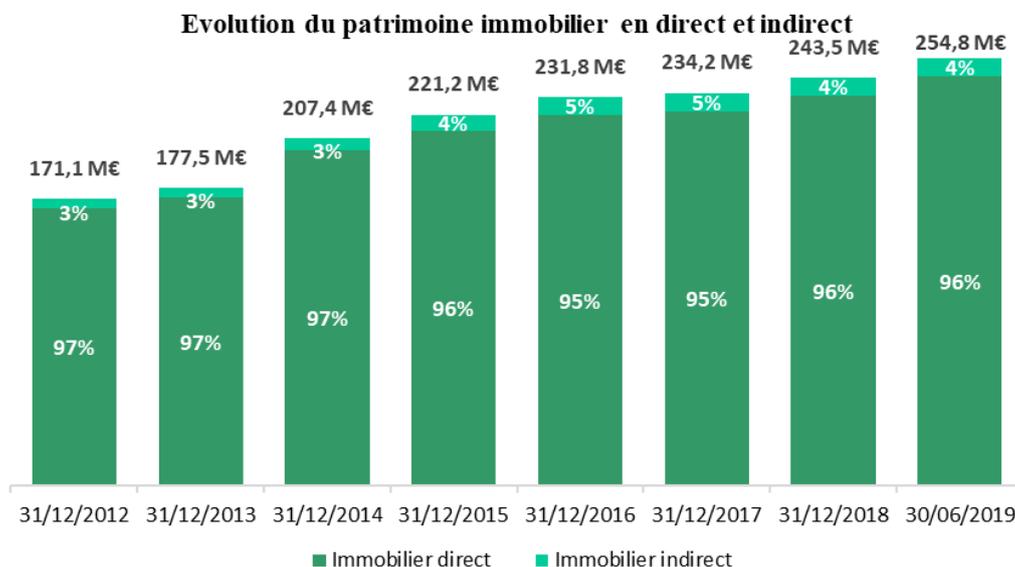
Cette vente a été signée le 10 septembre 2019 générant une plus-value totale de 3 154 K€ qui sera comptabilisée en résultat de l'exercice.

### Composition du patrimoine

Le patrimoine de la Société est évalué à 254,8 M€<sup>2</sup> au 30 juin 2019. Il se compose :

- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 244,5 M€ (valeurs d'expertise hors droits) ;
- d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 8,0 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 1,1 M€ et d'une participation dans une société (Rose SARL) pour un montant de 1,2 M€.

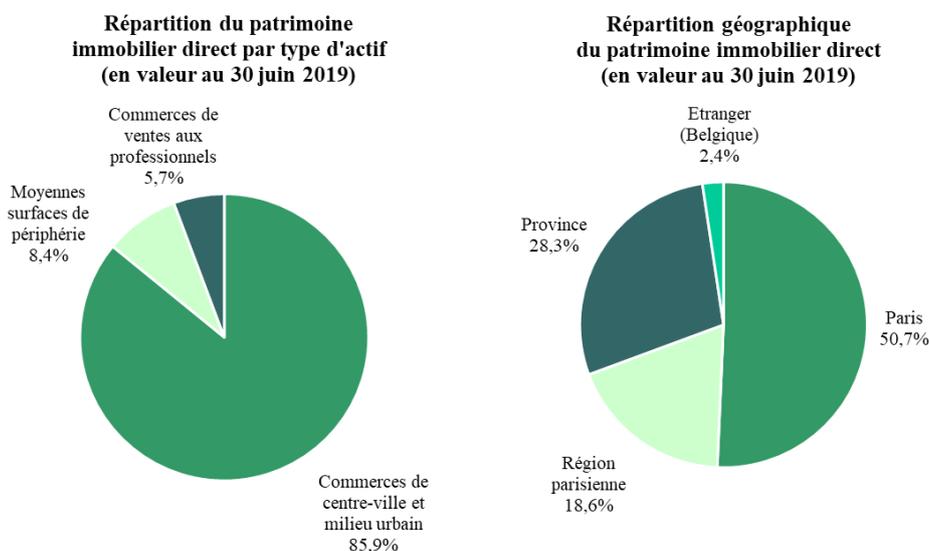
Au 30 juin 2019, l'évolution du patrimoine immobilier acquis en direct et en indirect s'établit comme suit :



<sup>1</sup> Cet actif a été retenu pour une valeur de 6,6 M€ dans le cadre de l'ANR au 31 décembre 2018, ce qui correspond au prix de vente net vendeur (6,7 M€) après déduction du montant estimé des travaux devant être réalisés avant la cession (0,1 M€).

<sup>2</sup> Voir note méthodologique en page 9.

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 350 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 :



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

Au 30 juin 2019, la dette bancaire brute s'établit à 89,0 millions d'euros contre 92,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. Son coût moyen ressort à 2,29 % l'an au premier semestre contre 2,43 % en 2018 et le taux d'intérêt instantané ressort à 2,28 % au 30 juin 2019.

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

<i>En euros</i>	<b>Au 31.12.2018</b>	<b>Au 30.06.2019</b>
Encours de la dette bancaire	92 174 570	89 025 709
<b>Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir</b>	<b>106 mois</b>	<b>102 mois</b>
Duration	60 mois	58 mois
% dette à taux fixe	76,8%	78,0%
% dette à taux variable non couverte	20,6%	21,5%
% dette à taux variable capée <sup>(1)</sup>	2,2%	0,5%
% dette à taux variable swapée	0,4%	0,0%
<b>Coût moyen de la dette sur l'exercice</b>	<b>2,43%</b>	<b>2,3%</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). Le cap d'un montant de 4,5 M€ a pris effet à compter du 1er janvier 2016 pour trois ans.

Au 30 juin 2019, la part d'emprunts à taux variable est de 22,0 % ramenée à 21,5 % après prise en compte des caps de taux et à 19,6 % après prise en compte de l'OCEANE.

Le ratio *loan to value*<sup>1</sup> se situe à 34,9% au 30 juin 2019 (38,4 % après prise en compte de l'OCEANE) contre 37,9 % à la fin du précédent exercice (41,5 % après prise en compte de l'OCEANE).

SELECTIRENTE a signé le 17 juillet 2019 un refinancement portant sur un portefeuille de 19 actifs commerciaux à Paris et en région parisienne pour un montant de 14 M€ (9,4 M€ de liquidités nouvelles).

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

Cet emprunt comporte une tranche amortissable de 11,2 M€ et une tranche in fine de 2,8 M€ contractées sur 15 ans au taux fixe de 1,34 %.

Après prise en compte de ce refinancement, le ratio *loan-to-value* évolue à 38,6 % (42,1 % après prise en compte de l'OCEANE).

En outre, SELECTIRENTE a reçu au cours du premier semestre des demandes de conversion portant sur 525 OCEANE. Ces demandes ont été servies par la remise de 351 actions nouvelles et 177 actions existantes. Suite à ces conversions, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 131 371, représentant un montant nominal de 8 276 K€.

### **Gestion locative et immobilière**

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné vingt-et-un locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une baisse des loyers annuels des commerces concernés à 791 K€ (834 K€ précédemment). Ce recul s'explique principalement par la signature d'un renouvellement de bail à Namur (Belgique) pour un loyer annuel de 105 K€ HT/HC (contre 139 K€ précédemment). L'opération permet d'éviter une procédure judiciaire et de réengager le locataire actuel dans un marché locatif orienté à la baisse sur le secteur.

	<i>Nombre</i>	<i>Surface m<sup>2</sup></i>	<i>Loyers annuels précédents (€)</i>	<i>Loyers annuels obtenus (€)</i>
Renouvellements de baux	13	2 982	591 390 €	550 583 €
Relocations	8	900	243 012 €	240 300 €
Cessions de baux avec déspecialisation	-	-	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>3 882</b>	<b>834 402 €</b>	<b>790 883 €</b>
Locations				- €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				- €

Le taux d'occupation financier confirme sa progression depuis le début de l'année. Il ressort à 96,7 % sur le deuxième trimestre et 96,6 % en moyenne sur le premier semestre soit 1,8 points au-dessus du taux moyen de l'exercice 2018 (94,8 %).

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 268 K€ au premier semestre 2019 (dont 252 K€ immobilisés). Ces travaux ont principalement concerné les biens suivants :

- les travaux de restructuration (plan intérieur, reprise de structure...) de l'immeuble à Alfortville permettant sa revente pour un montant de 123 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble avenue Achille Peretti à Neuilly (92) pour 54 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble rue de la Convention à Paris (15<sup>ème</sup>) pour 21 K€ ;
- les travaux de renforcement de la structure et la construction d'une ventilation mécanique pour l'actif rue de Lancry à Paris (10<sup>ème</sup>) pour un montant de 21 K€ ;
- les travaux d'étanchéité de la terrasse de l'actif avenue du Général De Gaulle à Thonon (74) pour un montant de 15 K€ ;
- une participation de 10 K€ aux travaux d'aménagement du locataire du local situé rue Saint Aubin à Angers (49).

Les ravalements ont fait l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 51 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes au 30 juin 2019 et 15 K€ ont été repris car consommés. Le solde de cette provision pour ravalements est de 444 K€ au 30 juin 2019.

## Litiges

Au 30 juin 2019, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

La provision pour risque de 70 K€ constituée dans les comptes au 31 décembre 2018 pour couvrir une assignation du locataire d'un magasin aux Andelys (27) suite à des infiltrations au niveau de la toiture a été reprise en totalité au cours du semestre. En effet, cette procédure a fait l'objet d'un jugement en première instance en faveur de SELECTIRENTE puis d'un jugement en appel en janvier 2019 condamnant finalement la Société à payer au locataire 80 K€ de dommages et intérêts et 5 K€ de remboursement de frais et condamnant le locataire à payer à SELECTIRENTE 6 K€ de loyers et charges impayés.

## Résultats semestriels

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 7,5 M€ au premier semestre 2019, en hausse de +3,5% par rapport au premier semestre 2018 retraité <sup>(1)</sup>. Les loyers seuls progressent de +4,7 % par rapport au premier semestre 2018 retraité <sup>(1)</sup>.

<i>En milliers d'euros</i>	1S18	2S18	1S19	Variation 1S19 / 1S18	Variation 1S19 /1S18 retraité <sup>(1)</sup>	Variation 1S19/2S18
Loyers	6 280	6 675	6 868	+ 9,4%	+ 4,7%	+ 2,9%
Autres revenus <sup>(2)</sup>	679	739	623	- 8,2%	- 8,2%	- 15,6%
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>6 959</b>	<b>7 413</b>	<b>7 492</b>	<b>+ 7,7%</b>	<b>+ 3,5%</b>	<b>+ 1,1%</b>

(1) Les loyers 1S18 intègrent une régularisation ponctuelle (avoir) sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93)

(2) Produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI) 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>				
	1S18	2S18	1S19	1S18	2S18	1S19	Var 1S19 / 1S18	Var 1S19 / 2S18
Revenus locatifs bruts	6 959	7 413	7 492	4,17	4,44	4,47	+ 7,3%	+ 0,8%
- Charges immobilières	-471	-300	-387	-0,28	-0,18	-0,23	- 18,1%	+ 28,4%
- Charges d'exploitation	-1 119	-1 145	-1 012	-0,67	-0,69	-0,60	- 9,8%	- 11,8%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-1 963	-2 281	-2 240	-1,18	-1,37	-1,34	+ 13,8%	- 2,1%
- Charges financières nettes	-1 239	-1 265	-1 228	-0,66	-0,65	-0,62	- 5,6%	- 4,9%
- Impôt sur résultat courant	24	-35	0	0,01	-0,02	0,00	- 118,0%	- 90,3%
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>2 190</b>	<b>2 387</b>	<b>2 624</b>	<b>1,39</b>	<b>1,53</b>	<b>1,67</b>	<b>+ 20,4%</b>	<b>+ 9,5%</b>
Plus-values sur cessions	-37	1 536	0	-0,02	0,92	0,00	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-188	-1 698	-331	-0,11	-1,02	-0,20	N/S	N/S
<b>Résultat net</b>	<b>1 966</b>	<b>2 225</b>	<b>2 293</b>	<b>1,26</b>	<b>1,43</b>	<b>1,48</b>	<b>+ 17,5%</b>	<b>+ 3,1%</b>
<b>Cashflow courant (CAF)</b>	<b>4 084</b>	<b>4 309</b>	<b>4 851</b>	<b>2,53</b>	<b>2,66</b>	<b>2,98</b>	<b>+ 17,7%</b>	<b>+ 11,9%</b>

(1) rapporté au nombre moyen d'actions sur le semestre  
N/S : non significatif

SELECTIRENTE affiche un résultat courant après impôt de 1,67 € par action au premier semestre 2019, en hausse de +20,4 % sur un an. Cette forte progression s'explique à la fois par la hausse des revenus locatifs compte tenu notamment du programme d'investissements réalisé fin 2018 et au premier trimestre 2019, par la réduction des charges immobilières, sous l'effet des arbitrages de locaux vacants réalisés en 2018 et de l'amélioration sensible du taux d'occupation au premier semestre 2019, et par la réduction des charges d'exploitation.

Le résultat net et le cash-flow courant par action affichent des progressions en ligne avec la bonne performance d'exploitation, soit des hausses respectives de +17,5 % et +17,7 % sur un an.

## Actif Net Réévalué

Dans un contexte de renouvellement des experts immobiliers indépendants suite à la démission du Crédit Foncier Expertise (à l'issue d'un appel d'offre, Cushman & Wakefield intervient désormais sur l'intégralité du périmètre alors que le Crédit Foncier Expertise en couvrait 85 % auparavant), SELECTIRENTE dispose au 30 juin 2019 de résultats d'expertise sur l'intégralité de son patrimoine immobiliers. Les valeurs d'expertises progressent ainsi de +4,1 % à périmètre constant sur les 6 derniers mois, à la fois pour les valeurs des commerces de centre-ville (+4,3 %), qui représentent 86 % du portefeuille, comme pour les magasins de périphérie (+1,4 %). Ces progressions sont plus élevées à Paris (+6,9 %) et en région parisienne (+4,7 %) qu'en région (stable) et en Belgique (-5,3 %). A fin juin 2019, le taux de rendement induit par ces expertises (droits inclus) ressort à 5,2 % (en moyenne 4,2 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,8 % et 5,4 %).

L'actif net réévalué par action triple net en normes EPRA ressort à 93,12 € au 30 juin 2019 contre 86,78 € au 31 décembre 2018 (après détachement de l'acompte de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019), soit une hausse de +7,3%. Ces performances traduisent la bonne tenue des marchés sur lesquels SELECTIRENTE intervient ainsi que sa capacité à créer de la valeur.

<i>En euros</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2018 dilué <sup>(2)</sup></b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2019 dilué <sup>(1)</sup></b>
Capitaux propres	76 488 112 <sup>(*)</sup>	76 488 112 <sup>(*)</sup>	73 500 760	73 500 760
Impact des obligations convertibles		8 309 448		8 276 373
Patrimoine immobilier réévalué <sup>(1)</sup>	232 957 000	232 957 000	244 464 000	244 464 000
-Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	-165 695 634	-165 695 634	-166 583 462	-166 583 462
Plus ou moins valeurs latentes immobilières	67 261 366	67 261 366	77 880 538	77 880 538
Plus ou moins valeurs latentes sur titres	317 500	317 500	336 182	336 182
<b>ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)</b>	<b>144 066 979 <sup>(*)</sup></b>	<b>152 376 427 <sup>(*)</sup></b>	<b>151 717 480</b>	<b>159 993 853</b>
<b>Impact de la mise aux normes EPRA :</b>				
Retraitement des capitaux propres en normes IFRS		-319 528		-310 178
dont : Etalement des avantages accordés aux locataires et des indemnités		-170 295		-119 047
Comptabilisation des OCEANE en IFRS		-152 367		-160 284
Mise en juste valeur des instruments de couverture		-28 757		-21 221
Impôts différés		-14		490
Autres retraitements IFRS		31 905		-10 116
Mise en juste valeur des dettes à taux fixe		-4 073 321		-4 377 160
Retraitement des frais financiers de l'OCEANE		383 915		193 252
<b>ANR triple net en normes EPRA</b>		<b>148 367 492 <sup>(*)</sup></b>		<b>155 499 766</b>
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 538 673	1 670 569	1 543 106	1 669 955
<b>ANR de continuation droits inclus / action</b>	<b>320,22 <sup>(*)</sup></b>	<b>101,54 <sup>(*)</sup></b>	<b>322,47</b>	<b>103,43</b>
<b>ANR de liquidation / action</b>	<b>93,63 <sup>(*)</sup></b>	<b>91,21 <sup>(*)</sup></b>	<b>98,32</b>	<b>95,81</b>
<b>ANR triple net en normes EPRA par action</b>	<b>n.a.</b>	<b>88,81 <sup>(*)</sup></b>	<b>n.a.</b>	<b>93,12</b>

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

(2) en cas de conversion de la totalité des OCEANE en actions nouvelles

(\*) avant détachement de l'acompte sur dividende de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019

## Perspectives et risques sur le semestre à venir

Conformément à la stratégie annoncée lors de l'offre publique d'achat, SELECTIRENTE étudie des opportunités de croissance pour atteindre une taille critique sur son marché. A ce titre, elle étudie actuellement différentes solutions de financement possibles lui permettant de renforcer ses capacités d'investissement (y compris au titre des investissements sous promesses) et d'optimiser la génération de flux de trésorerie.

## 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 30 juin 2019 ;
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/06/2019 ;
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/06/2019 ;
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu.

### Loan-to-value

Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (89 026 K€ au 30 juin 2019) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (254 830 K€ au 30 juin 2019).

### Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (2 293 K€ au 30 juin 2019) augmenté des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (2 552 K€ au 30 juin 2019) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (6 K€ au 30 juin 2019).

### Loyers retraités

Régularisation ponctuelle des loyers du premier semestre 2018 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 entre le premier semestre 2019 et le premier semestre 2018 retraité de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

En milliers d'euros	<b>1S18</b> (6 mois)	<b>1S19</b> (6 mois)	<b>Variation</b> <b>1S19/2S18</b>
Loyers	6 280	6 868	+9,4%
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	+277	-	N.S.
<b>Loyers retraité</b>	<b>6 557</b>	<b>6 868</b>	<b>+4,7 %</b>

# Comptes et notes annexes

## ACTIF

BILAN AU 30 JUIN 2019

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2019</b>		<b>31 décembre 2018</b>	
	<b>Brut</b>	<b>Amort / Prov</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>
<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	2 049 760	911 779	1 137 981	1 304 274
<b>Immobilisations Corporelles</b>				
Terrains	64 941 651		64 941 651	63 854 052
Constructions	144 923 984	43 282 173	101 641 812	101 841 581
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	386 077		386 077	326 882
<b>Immobilisations Financières</b>				
TIAP*	8 961 349	57 666	8 903 684	8 930 449
Créances rattachées à des TIAP				
Fonds de roulement	207 430		207 430	193 621
Autres immobilisations financières	389 585		389 585	398 126
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>221 859 838</b>	<b>44 251 618</b>	<b>177 608 220</b>	<b>176 848 986</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>				
Créances locatives	189 849		189 849	165 020
Créances douteuses	1 438 999	1 076 886	362 113	316 503
Clients factures à établir	35 862		35 862	30 165
Locataires charges à rembourser	939 683		939 683	959 791
<b>Autres créances</b>				
Créances fiscales	100 969		100 969	75 145
Produits à recevoir	225 572		225 572	182 074
Débiteurs divers	5 285		5 285	7 182
Fournisseurs avances et acomptes	34 365		34 365	36 843
<b>Trésorerie</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	267 047		267 047	5 564 880
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>17 501</b>		<b>17 501</b>	<b>4 156</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 255 131</b>	<b>1 076 886</b>	<b>2 178 246</b>	<b>7 341 760</b>
Prime de remboursement des Obligations	43 464		43 464	87 271
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>225 158 433</b>	<b>45 328 503</b>	<b>179 829 930</b>	<b>184 278 017</b>

\* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

# PASSIF

## BILAN AU 30 JUIN 2019

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2019</b>	<b>31 décembre 2018</b>
Capital social	24 689 696	24 684 080
Primes d'émission	20 261 528	20 245 094
Ecart de réévaluation	10 515 339	11 005 148
Ecart de réévaluation distribuable	9 134 512	8 644 703
Réserve légale	2 468 408	2 426 610
Réserve indisponible		
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	4 126 417	5 279 518
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2 292 955</b>	<b>4 191 055</b>
Résultat de l'exercice n-1		
Acompte sur dividendes n-1		
Acompte sur dividendes		-
		3 395 821
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>73 500 760</b>	<b>73 092 291</b>
Provisions pour risques		70 000
Provisions pour charges	443 878	407 526
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>443 878</b>	<b>477 526</b>
<b>Emprunts</b>		
Emprunts obligataires convertibles	8 943 937	8 837 032
Emprunts auprès des établissements de crédit	90 975 829 *	92 373 976
Emprunts et dettes financières diverses		
Dépôt de garantie	3 293 010	3 242 388
Concours bancaire		
<b>Dettes</b>		
Clients avoirs à établir	37 995	35 481
Clients créditeurs	570 250	744 597
Clients avances sur charges	945 143	907 533
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	463 631	339 543
Dettes fiscales et sociales	323 366	334 132
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Crediteurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	306 059	3 789 982
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>14 408</b>	<b>91 873</b>
<b>DETTES</b>	<b>105 885 291</b>	<b>110 708 200</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>179 829 930</b>	<b>184 278 017</b>

\* Dont un découvert bancaire de 1,7 M€

# COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2019</b> <b>(6 mois)</b>	<b>31 décembre 2018</b> <b>(12 mois)</b>	<b>30 juin 2018</b> <b>(6 mois)</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Loyers	6 868 361	12 954 656	6 280 106
Revenus des usufruits et participations	423 715	1 125 241	583 267
Revenus annexes	199 593	292 322	95 404
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>7 491 669</b>	<b>14 372 219</b>	<b>6 958 776</b>
Charges locatives refacturables	388 749	722 336	329 256
Taxes refacturables	474 843	921 229	490 983
Commissions et courtages			
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	232 223	772 905	489 865
Autres produits	51 511	4	1
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>8 638 995</b>	<b>16 788 693</b>	<b>8 268 883</b>
<b>Charges immobilières</b>			
Charges locatives non refacturables	146 294	247 007	192 416
Charges locatives refacturables	388 749	722 336	329 256
Entretien non refacturable	15 086	66 052	25 723
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			
Taxes non refacturables	85 877	185 222	128 809
Taxes refacturables	474 843	921 229	490 983
Autres impôts	139 511	272 734	123 738
<b>Autres achats et charges externes</b>			
Rémunération de la société de gestion	563 932	1 072 488	526 008
Honoraires	310 207	710 422	336 944
Assurances	4 225	28 647	12 023
Services bancaires	50 856	61 018	41 193
Autres achats	14 283	21 322	12 765
<b>Dotations d'exploitation</b>			
Dotations aux amortissements	2 274 703	4 575 319	2 262 266
Dotations aux provisions pour créances douteuses	146 222	269 873	141 084
Dotations aux provisions pour gros entretien	51 439	101 603	49 828
Dotations aux provisions pour risques		70 000	
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir			
<b>Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)</b>	<b>120 019</b>	<b>369 820</b>	<b>190 203</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>4 786 246</b>	<b>9 695 093</b>	<b>4 863 239</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 852 750</b>	<b>7 093 599</b>	<b>3 405 643</b>
Produits sur créances rattachées à des participations			
Produits nets sur cessions de VMP et Actions			
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	20 456	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	2 101	77 487	61 786
Reprises sur provisions et transferts de charges			
<b>Total des produits financiers</b>	<b>22 557</b>	<b>77 487</b>	<b>61 786</b>
Intérêts et charges assimilés	1 171 679	2 405 339	1 206 014
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	26 765		
Autres intérêts et charges assimilés	8 945	83 129	46 230
Dotations aux amortissements et aux provisions	43 520	93 523	48 716
<b>Total des charges financières</b>	<b>1 250 909</b>	<b>2 581 991</b>	<b>1 300 960</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	-	<b>2 504 504</b>	-
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 624 397</b>	<b>4 589 095</b>	<b>2 166 469</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 099	23 840	8 868
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	3 767 372	430 000
Reprise sur provisions et transferts de charges	341 011	168 991	30 244
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>344 110</b>	<b>3 960 203</b>	<b>469 111</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	83 493	495 001	90 253
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	2 268 069	467 096
Dotations aux amortissements et provisions	592 060	1 583 744	136 363
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>675 552</b>	<b>4 346 814</b>	<b>693 711</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	<b>386 611</b>	-
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	-	11 430	-
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>2 292 955</b>	<b>4 191 055</b>	<b>1 965 802</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2019</b> <b>(6 mois)</b>	<b>31 décembre 2018</b> <b>(12 mois)</b>	<b>30 juin 2018</b> <b>(6 mois)</b>
Résultat de l'exercice	2 292 955	4 191 055	1 965 802
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 551 993	5 701 482	2 081 293
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	6 309	-	1 499 303
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>4 851 257</b>	<b>8 393 235</b>	<b>4 084 191</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>- 326 857</b>	<b>597 730</b>	<b>432 265</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>4 524 400</b>	<b>8 990 964</b>	<b>4 516 456</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-	-	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 3 258 808	- 12 464 150	- 4 353 801
Acquisitions d'immobilisations financières	-	-	-
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	-	3 740 266	421 953
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts	20 456	-	-
Autres variations d'immobilisations	- 50 655	399 274	- 2 778
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>- 3 289 006</b>	<b>- 8 324 610</b>	<b>- 3 934 626</b>
Variation de capital et primes d'émissions	-	-	-
Dividendes versés aux actionnaires	- 5 302 358	- 4 840 669	- 4 840 669
Nouveaux emprunts contractés	1 385 000	14 745 000	2 395 000
Remboursements d'emprunts bancaires	- 4 533 861	- 11 789 939	- 4 326 440
Remboursement d'obligations convertibles	- 13 154	-	-
Variations des dépôts de garantie	36 813	181 985	93 906
Autres variations financières	139 837	- 19 848	138 776
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>- 8 287 723</b>	<b>- 1 723 470</b>	<b>- 6 539 427</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 7 052 330</b>	<b>- 1 057 117</b>	<b>- 5 957 598</b>
Trésorerie d'ouverture	5 564 880	6 621 997	6 621 997
Trésorerie de clôture	- 1 487 450	5 564 880	664 398

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<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 31/12/2018</b>
Capital Social	24 266 096	417 984			24 684 080
Primes d'émission	19 017 266	1 227 828			20 245 094
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	4 191 055	4 191 055
<b>Capitaux Propres</b>	<b>75 491 914</b>	<b>1 645 812</b>	<b>- 4 840 669</b>	<b>4 191 055</b>	<b>76 488 112</b>
Dividendes versés			4 840 669		
<i>en Euros</i>	<b>Situation au 31/12/2018</b>	<b>Variation du capital</b>	<b>Affectation du résultat n-1</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation au 30/06/2019</b>
Capital Social	24 684 080	5 616			24 689 696
Primes d'émission	20 245 094	16 434			20 261 528
Ecart de réévaluation	11 005 148			- 489 809	10 515 339
Ecart de réévaluation distribuable	8 644 703			489 809	9 134 512
Réserve Légale	2 426 610		41 798		2 468 408
Réserve Indisponible	-				-
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	5 279 518		- 1 153 101		4 126 417
Résultat de l'exercice	4 191 055		- 4 191 055	2 292 955	2 292 955
Acompte sur dividende	- 3 395 821		3 395 821		-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>73 092 291</b>	<b>22 050</b>	<b>- 1 906 537</b>	<b>2 292 955</b>	<b>73 500 760</b>
Dividendes versés			1 906 537		

## I - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2019 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 premier semestre 2019, de nouvelles dotations aux provisions ont été constituées pour un montant total de 581 586 € et des reprises ont été réalisées pour un montant total de 341 011 €.

- *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.

- *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 2019

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2018 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		30/06/2019 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	-	-	-	-	-	-
Concession, Brevets	1	-	-	-	-	1
Autres immobilisations incorporelles	2 387 589	-	-	-	337 829	2 049 760
<b>TOTAL</b>	<b>2 387 590</b>	-	-	-	<b>337 829</b>	<b>2 049 761</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	63 854 052	-	1 087 598	-	-	64 941 651
Constructions	142 785 951	-	2 171 209	-	33 176	144 923 984
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	326 882	-	281 879	222 683	-	386 077
<b>TOTAL</b>	<b>206 966 885</b>	-	<b>3 540 687</b>	<b>222 683</b>	<b>33 176</b>	<b>210 251 712</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
TIAP*	8 988 114	-	-	-	26 765	8 961 349
Créances rattachées aux TIAP*	-	-	-	-	-	-
Fonds de roulement	193 621	-	24 377	-	10 567	207 430
Autres immobilisations financières	398 126	-	55 576	-	64 118	389 585
<b>TOTAL</b>	<b>9 579 861</b>	-	<b>79 953</b>	-	<b>101 450</b>	<b>9 558 365</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>218 934 336</b>	-	<b>3 620 640</b>	<b>222 683</b>	<b>472 454</b>	<b>221 859 838</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 2019.

Les immobilisations financières sont constituées :

- de titres immobilisés de l'activité du portefeuille pour 8 961 349 € ;
- des divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 207 430 € ;
- des avoirs détenus dans le cadre du contrat de liquidité (actions propres et trésorerie) pour 389 585 €.

## Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les titres immobilisés de l'activité du portefeuille de SELECTIRENTE se décomposent comme suit au 30 juin 2019 :

<i>En euros</i>	Nombre de Titres détenus	Capital social (31/12/2018)	Quote-part du capital détenu par Selectirente	Valeur comptable des titres détenus	Chiffres d'affaires du dernier exercice clos (2018)	Résultat net du dernier exercice clos (2018)
<b>Parts de SCPI</b>						
SCPI IMMORENTE	3 773	1 352 412 856	0,04%	1 047 678	199 884 219 <sup>(1)</sup>	126 325 535
SCPI EFIMMO 1	738	756 114 424	0,01%	136 161	102 050 182 <sup>(1)</sup>	54 485 943
SCPI SOFIPIERRE	1294	27 128 048	0,73%	533 514	8 997 802 <sup>(1)</sup>	4 927 273
SCPI CIFOcoma 2	373	6 809 112	0,84%	167 801	1 953 196 <sup>(1)</sup>	864 739
SCPI SELECT INVEST 1	147	385 295 463	0,01%	84 756	118 651 529 <sup>(1)</sup>	63 106 934
SCPI FICOMMERCE	820	387 950 319	0,03%	165 024	51 552 335 <sup>(1)</sup>	30 906 340
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663	35 026 749	0,29%	202 389	5 161 244 <sup>(1)</sup>	2 939 088
SCPI NOVAPIERRE	2 530	84 317 760	0,72%	1 047 002	25 115 032 <sup>(1)</sup>	13 932 460
SCPI ACTIPIERRE 2	100	49 936 718	0,03%	26 196	8 360 871 <sup>(1)</sup>	4 965 578
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300	153 754 400	0,60%	1 983 721	27 706 687 <sup>(1)</sup>	18 393 647
SCPI BUROBOUTIC	1 465	189 000 000	0,12%	367 107	24 172 058 <sup>(1)</sup>	15 656 085
<b>Autres titres détenus</b>						
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	179 296 990	1,14%	2 000 000	17 800 424	16 412 630
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00%	1 200 000	-	228 248
<b>TOTAL</b>				<b>8 961 349</b>		

(1) Produits de l'activité immobilière

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 de ce rapport.

▪ *Etat des amortissements et provisions pour dépréciation d'éléments d'actifs au 30 juin 2019*

<b>AMORTISSEMENT</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>Augmentation</b> <b>Dotations</b>	<b>Diminution</b> <b>Reprises</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Concession, Brevets	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	1 083 314	166 294	337 829	911 779
<b>TOTAL</b>	<b>1 083 314</b>	<b>166 294</b>	<b>337 829</b>	<b>911 779</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	38 277 464	2 108 409	17 703	40 368 169
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>38 277 464</b>	<b>2 108 409</b>	<b>17 703</b>	<b>40 368 169</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>39 360 778</b>	<b>2 274 703</b>	<b>355 532</b>	<b>41 279 949</b>

\* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>Augmentation</b> <b>Dotations</b>	<b>Diminution</b> <b>Reprises</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Sur immobilisations corporelles	2 666 906	588 109	341 011	2 914 003
Sur immobilisations financières	57 666	-	-	57 666
Sur créances clients	1 070 814	146 222	140 150	1 076 886
Sur autres créances	0	-	-	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 795 386</b>	<b>734 330</b>	<b>481 161</b>	<b>4 048 555</b>

Les provisions sur immobilisations corporelles se décomposent en :

- 99 896 € 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 ;
- 2 814 108 € de dépréciations d'actifs pour lesquels des indices de pertes de valeur ont été identifiés :
  - 434 221 € pour un magasin à Lille (59) ;
  - 432 481 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81) ;
  - 382 444 € pour une boutique à Vichy (03) ;
  - 220 254 € pour une boutique à Anvers (Belgique) ;
  - 195 372 € pour une boutique rue Vaugirard à Paris (15<sup>e</sup>) ;
  - 194 246 € pour un magasin à Bruxelles (Belgique) ;
  - 124 201 € pour une boutique à Sens (89) ;
  - 118 785 € pour une boutique à Saint-Chamond (42) ;
  - 115 337 € pour une boutique à Angers (49) ;
  - 105 883 € pour une boutique à Troyes (10) ;
  - 100 656 € pour un magasin à Mol (Belgique) ;
  - 85 402 € pour une boutique à Les Andelys (27) ;
  - 72 909 € pour une boutique à Alsemberg (Belgique) ;
  - 67 840 € pour une boutique à Alba la Romaine (07) ;
  - 63 956 € pour une boutique à Auxerre (89) ;
  - 61 183 € pour une boutique à Aillant-sur-Thoulon (89) ;
  - 38 936 € pour une boutique à Anost (71).

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 2019*

<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>			
Fonds de roulement	207 430	-	207 430
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients	189 849	189 849	
Clients douteux et litigieux	1 438 999	1 438 999	
Autres créances clients (acomptes/charges)	939 683	939 683	
Clients -facture à établir	35 862	35 862	
Etat : Impôt sur les bénéfices	26 651	26 651	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	74 316	74 316	
Etat : Autres impôts, taxes et versements assimilés	2	2	
Débiteurs divers	39 650	39 650	
Produits à recevoir	225 572	225 572	
Charges constatées d'avance	17 501	17 501	
<b>TOTAL</b>	<b>3 195 514</b>	<b>2 988 084</b>	<b>207 430</b>

#### ▪ *Capital social*

Au 30 juin 2019, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 24 689 696 euros et se compose de 1 543 106 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 2019, une quote-part de l'écart de réévaluation a été transféré à un poste de réserves distribuables pour 489 809 €. Au 30 juin 2019, le solde de ce poste s'élève à 9 134 512 €.

▪ *Provisions pour risques et charges*

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>Augmentation</b> <b>Dotations</b>	<b>Diminution</b> <b>Reprises</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour gros entretien	407 526	51 439	15 086	443 878
Autres provisions pour risques et charges	70 000	-	70 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>477 526</b>	<b>51 439</b>	<b>85 086</b>	<b>443 878</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 51 439 € a été dotée à ce titre au cours du semestre et 15 086 € ont été repris car consommés.

La provision pour risque et charge de 70 000 € constituée dans les comptes au 31 décembre 2018 pour couvrir une assignation du locataire d'un magasin aux Andelys (27) suite à des infiltrations au niveau de la toiture a été reprise en totalité au cours du semestre. En effet, cette procédure a fait l'objet d'un jugement en première instance en faveur de SELECTIRENTE puis d'un jugement en appel en janvier 2019 condamnant finalement la Société à payer au locataire 80 K€ de dommages et intérêts et 5 K€ de remboursement de frais et condamnant le locataire à payer à SELECTIRENTE 6 K€ de loyers et charges impayés.

▪ *Etat des dettes au 30 juin 2019*

<i>En euros</i>	<b>Montant</b> <b>brut</b>	<b>A un an</b> <b>au plus</b>	<b>de 1 à</b> <b>5 ans</b>	<b>A plus de</b> <b>5 ans</b>
Dettes financières sur obligations convertibles	8 943 937	8 943 937	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes/ établissements de crédits	-	-	-	-
- à 2 ans maximum à l'origine	1 754 498	1 754 498	-	-
- à plus de 2 ans à l'origine	89 221 331	9 534 383	40 594 529	39 092 419
Dettes financières diverses	3 293 010	-	-	3 293 010
(dépôt de garantie des locataires)	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	463 631	463 631	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité Sociale et organismes sociaux	-	-	-	-
Etat : Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	298 321	298 321	-	-
Etat : Obligations cautionnées	-	-	-	-
Etat : Autres impôts et taxes	25 045	25 045	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupes et associés	-	-	-	-
Autres dettes	1 871 110	1 871 110	-	-
Produits constatés d'avance	14 408	14 408	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>105 885 291</b>	<b>22 905 333</b>	<b>40 594 529</b>	<b>42 385 429</b>

L'OCEANE émise en décembre 2013 est comptabilisée en dette financière pour 8 943 937 € correspondant à la valeur nominale des obligations (8 274 924 €) augmentée de la prime de remboursement (525 392 €) et des intérêts courus (143 621 €).

▪ **Trésorerie**

<i>en Euros</i>	Prix d'achat (= valeur brute comptable)	Provision au 31/12/2018	Valeur nette comptable au 30/06/2019	Prix de revient *	Valorisation au 30/06/2019	Plus value latente	Moins value latente
Certificats de dépôts	-	-	-	-	-	-	-
Actions cotées *	-	-	-	-	-	-	-
Instruments de Trésorerie	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilités	- 1 487 450	-	- 1 487 450	- 1 487 450	- 1 487 450	-	-
<b>Total trésorerie</b>	<b>- 1 487 450</b>	<b>-</b>	<b>- 1 487 450</b>	<b>- 1 487 450</b>	<b>- 1 487 450</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* Le prix de revient des actions non cotées intègre des frais d'acquisition

▪ **Mouvements sur actions propres**

Dans le cadre du contrat de liquidité, les mouvements sur actions propres du premier semestre de l'exercice 2019 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 31/12/2018	3 420	242 319	-	242 319	57 195
Achats de l'exercice	647	53 069	-	53 069	-
Ventes de l'exercice	30	2 145	-	2 145	362
<b>Actions propres détenues au 30/06/2019</b>	<b>4 037</b>	<b>293 243</b>	<b>-</b>	<b>293 243</b>	<b>57 557</b>
<b>Solde espèces</b>	<b>-</b>	<b>65 109</b>	<b>-</b>	<b>65 109</b>	<b>-</b>
<b>Total du compte de liquidité</b>	<b>-</b>	<b>358 352</b>	<b>-</b>	<b>358 352</b>	<b>-</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 31/12/2018	662	40 136	-	40 136	-
Achats de l'exercice	-	-	-	-	-
Conversions de l'exercice	175	8 903	-	8 903	-
<b>Actions propres détenues au 30/06/2019</b>	<b>487</b>	<b>31 233</b>	<b>-</b>	<b>31 233</b>	<b>-</b>

### III - Notes sur le compte de résultat

#### ▪ *Chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires du premier semestre de l'exercice 2019 s'établit à 7 491 669 €. Il est constitué de :

- loyers pour 6 868 361 € soit 91,7 % du chiffre d'affaires ;
- revenus annexes pour 199 593 € soit 2,7 % du chiffre d'affaires ;
- dividendes perçus au titre des parts de SCPI et d'OPCI détenues en pleine propriété ou des usufruits temporaires de parts de SCPI à hauteur de 423 715 €, soit 5,7 %.

#### ▪ *Charges immobilières*

Les charges immobilières sont composées :

- de charges récupérables qui ont leur contrepartie en produits pour 388 749 € ;
- de charges locatives non récupérables sur les locataires (ou sur locaux vacants) pour 146 294 € ;
- de charges d'entretien du patrimoine non récupérables sur les locataires (dont vacants) pour 15 086 €.

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

Ils sont composés :

- des taxes refacturables qui ont leur contrepartie en produits pour 474 843 € ;
- de taxes foncières non refacturables pour 85 877 € ;
- de la contribution économique territoriale (CET) pour 81 960 € ;
- de TVA non récupérable pour 48 308 € ;
- de contributions sur les revenus locatifs (CRL) pour 9 243 €.

#### ▪ *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 2019 à 563 932 €.

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 103 617 € ;
- des honoraires d'expertises immobilières pour 88 123 € ;
- des honoraires du dépositaire pour 21 061 € ;
- des honoraires des Commissaires aux Comptes pour 40 738 € ;
- de frais d'actes et de contentieux pour 61 486 € ;
- de frais bancaires pour 50 856 € ;
- de primes d'assurances pour 4 225 €.

#### ▪ *Résultat financier*

Les produits financiers s'élèvent à 22 557 € et correspondent principalement au prix de cession des parts de la société CIMES & Cie (20 456 €) et au produit constaté lors de la conversion de 525 OCEANE sur le semestre. Les charges financières s'élèvent à 1 250 909 € et correspondent principalement aux intérêts d'emprunts bancaires et de l'OCEANE pour 1 171 679 €, à l'amortissement de la prime de remboursement des OCEANE pour 43 520 € et à la sortie de la valeur nette comptable de la société CIMES & Cie (26 765 €).

- **Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel du semestre ressort à – 331 442€ et est constitué principalement par :

- des dotations nettes aux provisions pour dépréciations de composants (travaux identifiés) :	- 6 523 €
- des frais Euronext engagés par la Société dans le cadre de l'OPA :	- 56 993 €
- une dotation nette aux provisions pour dépréciations d'actifs :	- 240 574€
- des honoraires de conseils liés à l'OPA Tikehau sur SELECTIRENTE :	-25 000 €
- Mise au rebus pour activation travaux/solde des travaux :	-3 336 €
- d'autres éléments exceptionnels (boni / mali sur les rachats d'actions propres, conversion d'actions propres ...) :	+ 984 €

- **Ventilation de l'impôt sur les bénéfices**

<i>en euros</i>	<b>Résultat comptable avant impôt</b>	<b>Base fiscale</b>	<b>Impôt dû</b>	<b>Résultat net</b>
<b>Courant</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	2 696 906	-	-	2 696 906
- non exonéré	- 70 517	- 72 349	-	- 70 517
<b>Exceptionnel</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 70%	-	-	-	-
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	- 330 290	-	-	- 330 290
- non exonéré	- 3 144	- 3 144	-	- 3 144
<b>SOUS - TOTAL</b>	<b>2 292 955</b>	<b>- 75 492</b>	<b>-</b>	<b>2 292 955</b>
Frais d'augmentation de capital <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 292 955</b>	<b>- 75 492</b>	<b>-</b>	<b>2 292 955</b>

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

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

- **Engagements d'acquisitions/cessions**

Au 30 juin 2019, la société est engagée (engagement ferme et promesse signée) dans les nouvelles acquisitions suivantes :

- un portefeuille composé de 31 murs de commerces situés à Paris pour un prix de revient global de 41 M€ ;
- un ensemble immobilier à Bordeaux pour un prix de revient global de 26 M€ ;
- deux commerces de centre-ville à Paris pour un prix de revient global de 1,5 M€.

Au 30 juin 2019, la Société a signé une promesse de vente d'une surface de périphérie à Alfortville (94) pour 6,7 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, BPI France et HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 30 juin 2019, 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 30/06/2019	Durée	Taux payé	Taux reçu
830 000 € amortissable	138 333 €	15 ans du 17/10/06 au 17/10/21	4%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	200 000 €	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 %.

### ▪ *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 2019, 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 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 2019 sont de 141 802 € HT à l'égard de la Société de Gestion au titre de la commission de gestion,

## Déclaration des personnes physiques responsables

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 3 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Jean-Marc PETER  
Directeur Général de  
SOFIDY S.A.S

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 2019

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 2019 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 16 septembre 2019

Le commissaire aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

**Martine LECONTE**

Associée