



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2020

SOMMAIRE

I - Rapport semestriel d'activité	4
Contexte économique et marché immobilier au premier semestre 2020	4
Résilience de SELECTIRENTE face à la crise sanitaire.....	4
Investissements et arbitrages réalisés au premier semestre 2020	5
Evolution de la dette et gestion du risque de taux	6
Gestion locative et immobilière	7
Résultats semestriels.....	7
Autres informations	9
Perspectives sur le semestre à venir	9
II - Comptes et notes annexes	11
III - Déclaration des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel	26
IV - Rapport du Commissaire aux Comptes	27

I- Rapport semestriel d'activité

Contexte économique et marché immobilier au premier semestre 2020

Depuis le début de l'année 2020, l'épidémie de COVID-19 s'est propagée notamment en France. En réponse au nombre croissant de cas sur le territoire français, un confinement de la population a été décidé en France à compter du 17 mars 2020 jusqu'à début mai 2020 accompagné d'une interdiction temporaire de recevoir du public pour les commerces « non essentiels pour la vie de la nation » tels que les commerces d'équipement de la personne, les cafés restaurants, et la plupart des commerces de détail, à l'exception, notamment, des pharmacies et des magasins d'alimentation. Dans ce contexte de crise sanitaire exceptionnelle, le PIB a enregistré, en France, une baisse historique de -13,8 % au deuxième trimestre après -5,9 % au premier trimestre 2020 (source INSEE), et de respectivement de -3,6 % et de -12,1 % dans la zone euro (source Eurostat). C'est ainsi qu'en France les dépenses de consommation des ménages ont chuté de -5,8 % au premier trimestre 2020, suivies par une chute plus forte de -11,0 % au deuxième trimestre 2020 (source INSEE). Le même phénomène s'observe sur l'investissement des entreprises qui chute lourdement durant le premier et deuxième trimestre 2020, respectivement de -10,3 % et -17,8 % (source INSEE). Néanmoins, l'économie française donne depuis mai des signes d'un redressement assez rapide porté notamment par les mesures gouvernementales massives de soutien de l'emploi et de l'économie (chômage partiel, prêts garantis ...) permettant de maintenir la demande intérieure et en particulier de favoriser une reprise rapide de la consommation des ménages. La Banque de France projette, dans ces conditions de redressement, un PIB en recul de -10 % en 2020 suivi d'un rattrapage projeté de +7 % en 2021.

Au début 2020 et à la veille de la crise sanitaire liée au COVID-19, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France est resté très dynamique en hausse de 125 % par rapport à la moyenne décennale et de 76 % par rapport à l'année précédente soit un volume de 7,3 milliards d'euros investis au premier semestre 2020 avec 19 transactions de plus de 100 millions d'euros (source Cushman & Wakefield). Toutefois, face à l'ampleur de la crise sanitaire, le repli des volumes d'investissements s'est installé (impacts d'une potentielle récession économique, signatures différées à cause du confinement...). En ce qui concerne le marché des commerces, le volume total investi ressort à près de 2 milliards d'euros au premier semestre 2020, soit une hausse de +7 % par rapport à la même période de 2019 malgré le confinement (source Jones Lang LaSalle). Le semestre a été notamment marqué par l'acquisition par Crédit Agricole Assurances et La Française auprès d'Unibail Rodamco Westfield de 54.2 % d'un portefeuille de centres commerciaux pour près de 1 milliard d'euros. La part de marché des murs de commerces en pieds d'immeubles représente quant à elle 20 % du volume total investi dans le marché des commerces du premier trimestre 2020 (source Jones Lang LaSalle).

Résilience de SELECTIRENTE face à la crise sanitaire

Compte tenu de son positionnement stratégique sur les actifs de commerces de proximité en centre-ville, SELECTIRENTE a été exposée aux conséquences de la crise sanitaire et aux mesures d'interdiction temporaire de recevoir du public pour les commerces « non essentiels pour la vie de la nation » prises par le gouvernement français. Pour rappel, SELECTIRENTE estime que son exposition aux locataires commerçants ayant subi cette interdiction temporaire représente 62 % des loyers globaux de la Société.

Dans ce contexte, SELECTIRENTE affiche sa résilience en enregistrant, à la date du 24 juillet 2020, un taux de recouvrement des loyers et des charges du premier semestre de 75 %, à comparer à un taux de recouvrement de 93 % au premier semestre 2019 constaté à la même période.

SELECTIRENTE partage la conviction qu'au sein de la classe d'actif des commerces en général, le segment particulier du commerce de proximité en centre-ville devrait conserver une bonne résilience dans les prochains mois. En outre, les fondamentaux à plus long terme de SELECTIRENTE restent solides :

- des emplacements de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché,
- une forte granularité du patrimoine (429 unités locatives) et une mutualisation maîtrisée du risque locatif (diversification notamment du nombre de locataires et de leurs secteurs d'activité),
- un endettement limité (un ratio Loan to Value de 36,4 % à fin juin 2020 et absence de covenants financiers sur ses lignes de financement bancaire),
- une trésorerie disponible de 133 M€ au 30 juin 2020, autorisant un programme d'investissements de plus de 200 M€.

SELECTIRENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes économiques actuelles et surtout prête à saisir les opportunités d'investissement à court ou moyen terme.

Investissements et arbitrages du semestre

Investissements

Pour rappel, dans le contexte de crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19, SELECTIRENTE a pris la décision de suspendre les processus d'investissements engagés avant le 15 mars 2020. Cette suspension peut signifier selon les cas des annulations pures et simples, des prorogations ou des renégociations, chaque dossier ayant fait l'objet d'une analyse spécifique.

SELECTIRENTE a ainsi réalisé au cours du premier semestre l'acquisition de cinq portefeuilles de boutiques majoritairement à Paris et Lyon ainsi que de six boutiques acquises à l'unité bien situées à Paris (4^e, 10^e et 14^e), Toulouse (31), Lyon (69) et à Villeurbanne (69) pour un prix de revient total de 38,3 M€¹, soit :

- une surface commerciale d'angle située rue du Faubourg du Temple à Paris (10^e), louée à l'enseigne « Sephora » pour un prix de revient de 4,5 M€ ;
- les murs de cinq commerces acquis à l'unité à Paris, Lyon (1^{er}), Villeurbanne (69) et Toulouse (31) pour un prix de revient total de 4,4 M€ ;
- un portefeuille de 4 boutiques à Lyon (7^e et 8^e) pour un prix de revient de 4,0 M€ ;
- un portefeuille de 3 boutiques à Paris (18^e) et en région parisienne pour un prix de revient de 1,0 M€, assorti d'une garantie locative d'un an sur l'ensemble du portefeuille, une 4^{ème} boutique restant à signer au 2nd semestre ;
- un portefeuille de 9 boutiques biens situées à Paris (12^e, 15^e et 17^e) pour un prix de revient de 6,3 M€ ;
- un portefeuille de 7 boutiques biens situées à Paris (10^e, 14^e, 15^e et 18^e) pour un prix de revient de 6,9 M€ ;
- un portefeuille de 19 boutiques à Paris et en région parisienne pour un prix de revient de 11,1 M€, les accords avec le vendeur prévoyant d'accompagner la reprise d'activité des locataires sous forme de franchises de loyer supportées par celui-ci.

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.

Par ailleurs au 30 juin 2020, SELECTIRENTE avait fait l'acquisition de 570 000 actions (soit 2,99 % du capital) de la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerce de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Convers, Madrid et Lille), pour un montant total de 9,2 M€, soit un cours moyen de 16,16 € par action. SELECTIRENTE a poursuivi son programme d'achat des actions de la société Vastned Retail N.V. en juillet 2020. Au 16 septembre 2020, date de la publication du rapport financier semestriel 2020, SELECTIRENTE détient 3,24 % du capital de la société.

Compte tenu de sa structure financière, SELECTIRENTE dispose d'une forte capacité à saisir les opportunités d'acquisition à court et moyen terme.

Ainsi, à la date du 30 juin 2020, plusieurs opérations pour un montant total de 58 M€ ont été sécurisées en vue d'acquérir plusieurs portefeuilles de commerces majoritairement parisiens, ainsi qu'un actif immobilier très bien placé à Paris (15^e) actuellement occupé en bureaux en rez-de-chaussée/rez-de-jardin et offrant un potentiel d'évolution locative ou de reconversion.

Arbitrages

Aucune vente d'actif n'a été réalisée depuis le début de l'exercice.

Au 30 juin 2020, la Société est engagée sur la cession :

- d'un actif de périphérie situé à Fleury-les-Aubrais (45) pour un prix net vendeur de 3,9 M€,
- d'une surface d'habitation située à Paris (12^e) (actif non stratégique du portefeuille « Lutèce 2 » acquis en octobre 2019) pour un prix net vendeur de 584 K€, et
- d'un commerce vacant situé à Marseille (13) pour un prix net vendeur de 240 K€.

Composition du patrimoine

Le patrimoine de la Société est évalué à 356,9 M€² au 30 juin 2020. Il se compose :

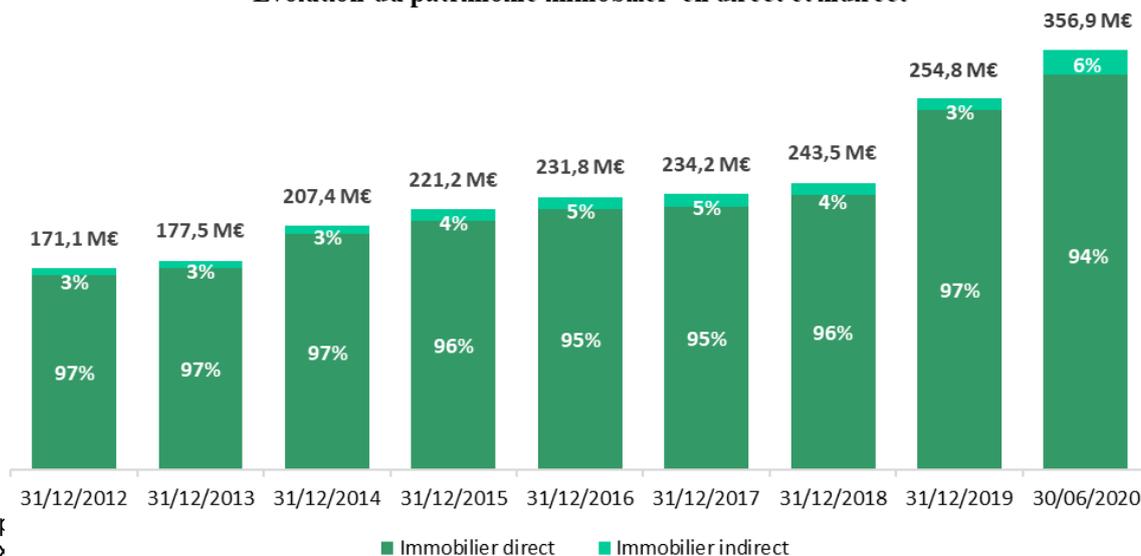
- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 336,0 M€ (valeurs d'expertise hors droits) ;
- d'investissements immobiliers indirects pour un montant de 20,9 M€ constitués d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 10,8 M€, de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 8,0 M€, d'une participation dans une société (Rose SARL) pour un montant de 1,2 M€ et d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 0,8 M€.

¹ Frais d'achat inclus et hors commissions d'investissement

² Voir note méthodologique en page 10.

Au 30 juin 2020, l'évolution du patrimoine immobilier acquis en direct et en indirect s'établit comme suit :

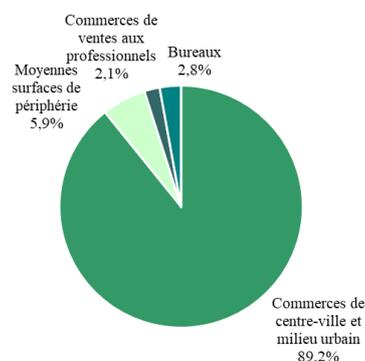
Evolution du patrimoine immobilier en direct et indirect



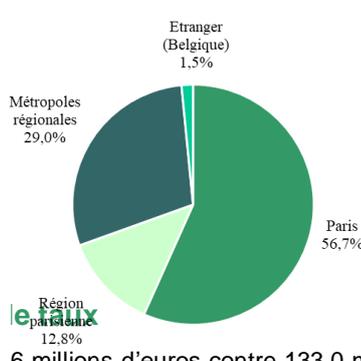
La valeur du patrimoine immobilier mix

constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décomposant de la manière suivante :

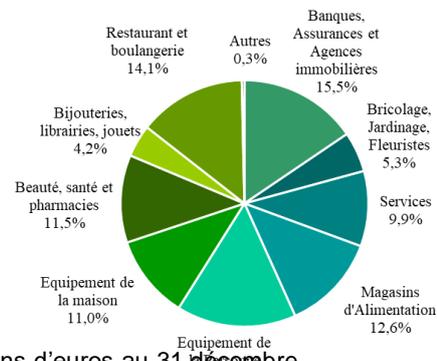
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (% des valeurs au 30 juin 2020)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct (% des valeurs au 30 juin 2020)



Répartition sectorielle du patrimoine immobilier direct (% des loyers en année pleine)



Evolution c

Au 30 juin 2020, le montant de la dette bancaire est de 129,6 millions d'euros contre 133,0 millions d'euros au 31 décembre 2019. Elle est composée de 134 lignes d'emprunts hypothécaires sans covenant financier. Son coût moyen ressort à 1,74 % l'an au premier semestre contre 2,14 % en 2019.

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

En euros	Au 31.12.2019	Au 30.06.2020
Encours de la dette bancaire	133 981 947	129 626 212
Ratio <i>Loan to Value</i>	42,5%	36,4%
Coût moyen de la dette sur l'exercice	2,14%	1,74%
Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir	115 mois	111 mois
Duration	77 mois	74 mois
% dette à taux fixe	89,7%	92,5%
% dette à taux variable non couverte	9,8%	7,1%
% dette à taux variable capée	0,3%	0,2%
% dette à taux variable swapée	0,20%	0,16%

Au 30 juin 2020, la part d'emprunts à taux variable est de 9,8 %, ramenée à 9,4 % après prise en compte des instruments de couverture de taux existant. Le ratio *loan to value*¹ se situe à 36,4 % au 30 juin 2020 contre 42,5 % à la fin du précédent exercice.

Gestion locative et immobilière

Depuis le début de l'année, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné dix locaux commerciaux, se traduisant par une augmentation (+11 %) des loyers annuels des commerces concernés à 230K€.

¹ Voir note méthodologique en page 10.

	Nombre	Surface m ²	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements de baux	4	1 080	89 818 €	103 408€
Relocations	4	283	90 957 €	95 100 €
Cessions de baux avec déspécialisation	1	70	26 184 €	31 000 €
TOTAL	9	1 433	206 959 €	229 508 €
Locations				50 000 €
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				35 000 €

A titre d'exemple, sur le portefeuille « Lutèce 2 » acquis en octobre 2019 (31 boutiques situées à Paris), les actions de gestion ciblées depuis son acquisition ont permis d'augmenter les loyers annuels du portefeuille de près de 20 %.

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit à 95,6 % au deuxième trimestre 2020 et 95,9 % en moyenne sur le premier semestre 2020, contre 96,7 % en moyenne sur l'exercice 2019.

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 274 K€ au premier semestre 2020. Ces travaux ont principalement concerné les biens suivants :

- les travaux de réhabilitation du magasin de l'actif situé avenue Denis Cordonnier à Douai (59) pour un montant de 52 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble rue de la Liberté à Dijon (21) pour 47 K€ ;
- des études concernant la restructuration de l'immeuble rue Léon Gambetta à Lille (59) pour 31 K€ ;
- les travaux de ravalement pour l'actif place Charles Lepère à Auxerre (89) pour un montant de 30 K€ ;
- les travaux de ravalement de la cour intérieure de l'immeuble boulevard Voltaire à Paris (12^e) pour 20 K€ ;
- une participation de 15 K€ aux travaux d'aménagement du locataire de l'actif situé rue du jour à Paris (1^{er}) ;
- les travaux de ravalement pour l'actif rue de Tolbiac à Paris (13^e) pour un montant de 10 K€ ;
- les travaux de ravalement pour l'actif avenue Daumesnil à Paris (12^e) pour un montant de 9 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble avenue de Bayonne à Bidart (64) pour 9 K€.

Les ravalements ont fait l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 63 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes au 30 juin 2020 et des travaux de ravalements ont été réalisés au premier semestre 2020, entraînant une reprise de provisions de 59 K€. Le solde de cette provision pour ravalements ressort à 444 K€ au 30 juin 2020.

Litiges

Au 30 juin 2020, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement et/ou renouvellement/fixation de leur loyer, le seul litige à signaler est l'assignation de SELECTIRENTE et son locataire (enseigne de restauration rapide) concernant des nuisances olfactives générées par un défaut d'extraction et une étanchéité imparfaite du plafond du local commercial, constatées par le propriétaire d'une surface de bureaux située au-dessus d'un local commercial de la rue de Réaumur à Paris (4^e). Le montant réclamé s'élève à environ 100 K€ en réparation d'un préjudice de perte locative et 10 K€ de remboursement de frais. La procédure judiciaire se poursuit et la Société a comptabilisé une provision à hauteur de 70 K€ dans les comptes au 30 juin 2020, inchangée depuis le 31 décembre 2019.

Résultats semestriels

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 8,2 M€ au premier semestre 2020, en hausse de +16,5% par rapport au premier semestre 2019. Les loyers seuls progressent de +17,8 % par rapport au premier semestre 2019.

En milliers d'euros	1S19	2S19	1S20	Variation 1S20 / 1S19	Variation 1S20/2S19
Loyers	6 868	7 343	8 090	+ 17,8%	+ 10,2%
Autres revenus ⁽¹⁾	200	468	144	- 27,6%	- 69,2%
Chiffre d'affaires net	7 068	7 811	8 234	+ 16,5%	+ 5,4%

(1) Les revenus des produits de participations (SCPI, OPCV) et des usufruits de parts de SCPI sont désormais classés en résultat financier. Ils étaient présentés en chiffres d'affaires auparavant

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros					En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)		
	1S19	2S19	1S20 (non audité)	Variation 1S20 / 1S19	Variation 1S20 / 2S19	1S19	2S19	1S20 (non audité)
	Revenus locatifs bruts	7 068	7 811	8 234	16,5%	5,4%	4,22	4,73
- Charges immobilières	-387	-458	-409	+ 5,8%	- 10,7%	-0,23	-0,25	-0,10
- Charges d'exploitation	-1 012	-1 007	-1 242	+ 22,7%	+ 23,4%	-0,60	-0,54	-0,30
- Dotations nettes / amort. et prov.	-2 240	-2 652	-3 156	+ 40,9%	+ 19,0%	-1,34	-1,44	-0,76
+ Produits financiers	446	952	935	+ 109,5%	- 1,8%	0,27	0,04	0,22
- Charges financières	-1 251	-1 103	-1 161	- 7,2%	+ 5,3%	-0,64	-0,95	-0,29
- Impôt sur résultat courant	0	-43	-28	N/S	N/S	0,00	-0,02	-0,01
- Impôt étrangers	N/A	N/A	-81	N/A	N/A	N/A	N/A	0,00
Résultat courant après impôt	2 624	3 500	3 091	+ 17,8%	- 11,7%	1,67	1,56	0,75
Plus-values sur cessions	0	3 130	1	N/S	N/S	0,00	1,78	0,00
Dépréciations d'actifs et autres	-331	-149	-469	+ 41,4%	+ 214,5%	-0,20	-0,08	-0,11
Résultat net	2 293	6 482	2 624	+ 14,4%	- 59,5%	1,48	3,27	0,64
Cashflow courant (CAF)	4 851	5 482	6 424	+ 32,4%	+ 17,2%	2,98	2,90	1,54

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

N/S : non significatif

N/A : non applicable

SELECTIRENTE affiche un résultat courant après impôt de 3 091 K€ au 1^{er} semestre 2020, en hausse de +17,8 % sur un an. Cette forte progression s'explique à la fois par la hausse des revenus locatifs liée aux investissements réalisés fin 2019 et au premier trimestre 2020 et, dans une moindre mesure, par la réduction des charges financières. En outre, l'investissement de 9,2 M€ en titres de participation de la foncière Vastned Retail N.V. a permis de percevoir 0,5 M€ de dividendes en produits financiers.

A l'inverse, le ralentissement, à partir du 2^{ème} trimestre 2020, du recouvrement des loyers a pesé sur les dotations nettes aux provisions à hauteur de 0,5 M€ (à comparer à 1,5 M€ de loyers impayés au titre du 2^{ème} trimestre). A ce titre, les discussions avec les locataires étant encore en cours à la date d'arrêté des comptes et le risque de recouvrement ayant été pris en compte par l'expert dans son évaluation au 30 juin, la Société indique qu'elle a continué d'appliquer la même politique de provisionnement que celle appliquée historiquement (provision au-delà de deux termes de loyers impayés) malgré le contexte spécifique lié aux conséquences économiques de la crise sanitaire liée au COVID-19 sur certains locataires. Cette position s'explique en effet par les discussions encore en cours avec de nombreux locataires à la date d'arrêté des comptes semestriels, ainsi que la prise en compte dans l'ANR au 30 juin 2020 de valeurs d'expertises impactées à la baisse de manière généralisée par le valorisateur externe (pour les commerces ayant subi une interdiction de recevoir du public) à hauteur de 3 mois de loyers.

Le résultat net et le cash-flow courant affichent des progressions en ligne avec la bonne performance opérationnelle du portefeuille, soit des hausses respectives de + 14,4 % et + 32,4 % sur un an.

Compte tenu de l'augmentation de capital de 217 M€ réalisée en décembre 2019, le nombre d'actions dilué (pondéré) et hors autocontrôle est passé de 1 675 417 à 4 170 190 entre fin juin 2019 et fin juin 2020, soit une augmentation de +150 %. En conséquence, le résultat courant par action et le cash-flow courant par action s'établissent respectivement à 0,6 €/action et 1,5 €/action, soit une baisse mécanique de - 57 % et - 48 % par rapport au premier semestre 2019.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 356,9 M€⁽¹⁾ hors droits au 30 juin 2020 contre 315,4 M€ au 31 décembre 2019, soit une hausse de +13,2 %. Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE fait l'objet d'évaluations indépendantes sur un rythme semestriel.

Au 30 juin 2020, compte tenu de la qualité de leurs emplacements, la Société a enregistré une bonne résistance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré le contexte sanitaire. Ainsi, ces valeurs d'expertises affichent un repli global limité à -1,5 % à périmètre constant sur les 6 derniers mois.

En détail, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 89 % du portefeuille global, baissent légèrement (-1,4 %), le repli étant plus marqué pour les magasins de périphérie (-4,2 %). Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise résistent particulièrement à Paris (-0,3 %) et en région parisienne (-0,9 %), qui représentent près de 70 % du patrimoine global, alors que la baisse est plus prononcée en régions (-3,8 %) et en Belgique (-9,9 %). A fin juin 2020, les taux de rendement découlant de ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,6 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,1 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,9 % et 5,4 %, et 5,2 % en région parisienne), 7,8 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 4,9 % pour l'ensemble du patrimoine globalement stable par rapport à fin 2019.

⁽¹⁾ Le patrimoine réévalué au 30 juin 2020 (356,9 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 336,0 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 9,2 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 0,8 M€ et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 10,8 M€.

L'actif net réévalué par action triple net en normes EPRA ressort à 85,64 € au 30 juin 2020 contre 89,52 € au 31 décembre 2019, soit une baisse de -4,3% principalement due au versement du dividende annuel de 3,50 € par action (soit un impact de -3,9 % sur l'ANR triple net au 30 juin 2020 par rapport à celui du 31 décembre 2019) et à la légère baisse des valeurs d'expertises.

<i>En euros</i>	31.12.2019	31.12.2019 dilué ⁽²⁾	30/06/2020	30.06.2020 dilué
Capitaux propres	304 418 190	304 418 190	292 452 242	292 452 242
Impact des obligations convertibles	0	66 402	0	0
Patrimoine immobilier réévalué ⁽¹⁾	305 155 800	305 155 800	335 977 810	335 977 810
-Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	-233 527 671	-233 527 671	-270 319 230	-270 319 230
Plus ou moins values latentes immobilières	71 628 129	71 628 129	65 658 580	65 658 580
Valorisation des TIAP	9 225 312	9 225 312	20 024 713	20 024 713
Valeur nette comptable des TIAP	8 893 526	8 893 526	18 105 478	18 105 478
Plus ou moins values latentes sur titres	331 786	331 786	1 919 235	1 919 235
ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)	376 378 106	376 444 508	360 030 057	360 030 057
Impact de la mise aux normes EPRA :				
Retraitement des capitaux propres en normes IFRS		-190 053		-181 871
<i>dont : Etalement des avantages accordés aux locataires et des indemnités</i>		-212 011		-144 197
<i>Comptabilisation des OCEANE en IFRS</i>		3 439		0
<i>Mise en juste valeur des instruments de couverture</i>		-13 743		-7 915
<i>Impôts différés</i>		-10 741		-10 073
<i>Autres retraitements IFRS</i>		43 001		-19 685
Mise en juste valeur des dettes à taux fixe		-2 929 327		-2 861 345
Retraitement des frais financiers de l'OCEANE		3 101		0
ANR triple net en normes EPRA	<i>n.a.</i>	373 328 228	<i>n.a.</i>	356 986 841
Goodwill résultant des impôts différés	0	0	0	0
Goodwill selon le bilan IFRS	0	0	0	0
ANR net disposal value	<i>n.a.</i>	373 328 228	<i>n.a.</i>	356 986 841
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	4 169 219	4 170 273	4 168 574	4 168 574
ANR de continuation droits inclus par action	95,67	95,67	92,31	92,31
ANR triple net en normes EPRA par action ⁽³⁾	<i>n.a.</i>	89,52	<i>n.a.</i>	85,64
ANR net disposal value par action	<i>n.a.</i>	89,52	<i>n.a.</i>	85,64

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

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

(3) A partir du 01/01/2020, la méthodologie EPRA a changé et l'ANR Triple Net a été remplacée par l'ANR Net Disposal Value. Afin de conserver consistance et comparaison avec les données historiques, l'EPRA NAV et l'EPRA NNAV seront toujours publiés au cours de l'année 2020

Autres informations

Transactions avec les parties liées

Au cours du 1^{er} semestre 2020, il n'y a pas eu de transaction entre parties liées ayant un impact significatif sur les états financiers du 1^{er} semestre et il n'y a pas eu de modification affectant les transactions entre parties liées décrites dans le Document d'Enregistrement Universel 2019 de la Société qui pourrait influencer significativement sur les états financiers du 1^{er} semestre 2020.

Principaux risques

Les principaux facteurs de risques, dont la Société estime que la réalisation pourrait avoir un impact défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives sont décrits au Chapitre V du Document d'Enregistrement Universel 2019 de la Société. Le Document d'Enregistrement Universel 2019 de la Société est disponible sur le site internet de la Société (www.selectirente.com). La Société estime, à sa meilleure connaissance, qu'il n'y a pas eu d'évolution significative de ces risques à la date du présent rapport financier semestriel.

Risque lié à la pandémie du COVID-19

À la date de rédaction du Rapport Financier Semestriel, la Société estime que l'impact de la pandémie sur l'activité, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société est décrit au Chapitre V du Document d'Enregistrement Universel 2019 de la Société qui est disponible sur son site internet (www.selectirente.com).

Perspectives sur le semestre à venir

Les perspectives pour l'année 2020 restent incertaines au regard des conséquences de l'épidémie du Covid-19 et notamment du rythme et de l'ampleur de la reprise économique suite au déconfinement. La Société reste néanmoins confiante et compte s'appuyer sur ses fondamentaux robustes afin de traverser cette période : emplacements, qualité des actifs et mutualisation du risque locatif.

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 retenu pour sa valeur d'expertise au 30 juin 2020 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 20 mai 2020,

Les investissements immobiliers indirects, constitués :

- des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/06/2020,
- des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/06/2020,
- des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu, et
- des actions de la société Vastned Retail N.V. retenues pour leurs cours de bourse au 30 juin 2020.

Loan-to-value

Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (129 626 K€ au 30 juin 2020) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (356 857 K€ au 30 juin 2020).

Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (2 624 K€ au 30 juin 2020) retraité des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (3 802 K€ au 30 juin 2020) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (1 K€ au 30 juin 2020).

II- Comptes et notes annexes

BILAN AU 30 JUIN 2020

BILAN AU 30 JUIN 2020

Actif (en euros)	30 juin 2020			31 décembre 2019
	Brut	Amort / Prov	Net	Net
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	521	-	521	521
Frais d'établissement	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	1 988 689	1 138 844	849 845	989 709
Immobilisations Corporelles				
Terrains	110 489 795	-	110 489 795	89 250 977
Constructions	205 932 586	46 103 151	159 829 436	144 276 693
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	3 121 706	-	3 121 706	941 152
Immobilisations Financières				
Titres de Participations	9 218 156	-	9 218 156	-
TIAP*	8 961 349	74 027	8 887 322	8 893 526
Créances rattachées à des TIAP	-	-	-	-
Fonds de roulement	245 811	-	245 811	227 958
Autres immobilisations financières	371 658	-	371 658	364 664
ACTIF IMMOBILISE	340 330 272	47 316 023	293 014 249	244 945 199
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	1 987 255	-	1 987 255	522 824
Créances douteuses	2 189 582	1 551 991	637 590	420 257
Clients factures à établir	127 628	-	127 628	378 179
Locataires charges à rembourser	1 247 461	-	1 247 461	992 493
Autres créances				
Créances fiscales	314 118	-	314 118	510 761
Produits à recevoir	777 396	-	777 396	161 804
Débiteurs divers	849	-	849	12 454
Fournisseurs avances et acomptes	89 040	-	89 040	31 738
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	0	-	0	0
Instruments de trésorerie	60 068 199	-	60 068 199	70 003 063
Disponibilités	73 378 786	-	73 378 786	128 139 671
Charges constatées d'avance	16 375	-	16 375	28 115
ACTIF CIRCULANT	140 196 689	1 551 991	138 644 697	201 201 358
Prime de remboursement des Obligations	-	-	-	218
TOTAL GENERAL	480 526 961	48 868 014	431 658 947	446 146 775

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

BILAN AU 30 JUIN 2020 (suite)**BILAN AU 30 JUIN 2020**

<i>Passif(en euros)</i>	30 juin 2020	31 décembre 2019
Capital social	66 767 008	66 767 008
Primes d'émission	202 619 937	202 619 937
Ecart de réévaluation	10 205 338	10 515 339
Ecart de réévaluation distribuable	7 301 578	9 134 512
Réserve légale	2 907 141	2 468 408
Réserve indisponible	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	15 327	4 126 417
Résultat de l'exercice	2 624 009	8 774 664
Résultat de l'exercice n-1	-	-
Acompte sur dividendes n-1	-	-
Acompte sur dividendes	-	-
CAPITAUX PROPRES	292 452 242	304 418 190
Provisions pour risques	70 000	70 000
Provisions pour charges	444 431	440 737
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	514 431	510 737
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles	-	69 077
Emprunts auprès des établissements de crédit	129 801 360	134 186 972
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
Dépôt de garantie	3 818 106	3 650 197
Concours bancaire	-	-
Dettes		
Clients avoirs à établir	46 395	57 562
Clients créditeurs	338 015	615 783
Clients avances sur charges	1 302 702	983 911
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 040 157	818 285
Dettes fiscales et sociales	755 379	332 208
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Crediteurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	486 306	417 257
Produits constatés d'avance	92 190	74 932
DETTES	138 692 273	141 217 849
TOTAL GENERAL	431 658 947	446 146 775

COMPTE DE RESULTAT AU 30 JUIN 2020

<i>En euros</i>	30 juin 2020 (6 mois)	31 décembre 2019 (12 mois)	30 juin 2019 (6 mois)
Produits d'exploitation			
Loyers	8 089 890	14 210 909	6 868 361
Revenus annexes	144 427	667 853	199 593
Chiffre d'affaires net⁽¹⁾	8 234 317	14 878 763	7 067 954
Charges locatives refacturables	415 883	777 547	388 749
Taxes refacturables	484 179	848 234	474 843
Commissions et courtages	-	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	270 617	434 255	232 223
Autres produits	6 839	69 628	51 511
Total des produits d'exploitation	9 411 834	17 008 426	8 215 280
Charges immobilières			
Charges locatives non refacturables	137 011	283 030	146 294
Charges locatives refacturables	415 883	777 547	388 749
Entretien non refacturable	59 294	72 516	15 086
Impôts, taxes et versements assimilés			
Taxes non refacturables	59 351	184 053	85 877
Taxes refacturables	484 179	848 234	474 843
Autres impôts	153 699	305 497	139 511
Autres achats et charges externes			
Rémunération de la société de gestion	700 493	1 174 353	563 932
Honoraires	367 045	643 724	310 207
Assurances	11 408	20 640	4 225
Services bancaires	84 059	77 048	50 856
Autres achats	21 486	22 467	14 283
Dotations d'exploitation			
Dotations aux amortissements	2 761 162	4 780 797	2 274 703
Dotations aux provisions pour créances douteuses	602 919	369 756	146 222
Dotations aux provisions pour gros entretien	62 988	105 727	51 439
Dotations aux provisions pour risques	-	70 000	-
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir	-	-	-
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	64 135	150 049	120 019
Total des charges d'exploitation	5 985 112	9 885 437	4 786 246
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 426 722	7 122 989	3 429 034
Produits de participations	484 500	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	342 994	864 344	423 715
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	-	20 456	20 456
Autres intérêts et produits assimilés	107 236	513 504	2 101
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-
Total des produits financiers	934 730	1 398 305	446 272
Intérêts et charges assimilés	1 155 981	2 204 680	1 171 679
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	-	26 765	26 765
Autres intérêts et charges assimilés	5 047	49 691	8 945
Dotations aux amortissements et aux provisions	218	72 621	43 520
Total des charges financières	1 161 246	2 353 757	1 250 909
RESULTAT FINANCIER	- 226 517	- 955 452	- 804 637
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	3 200 205	6 167 537	2 624 397
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	177 481	16 399	3 099
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 459	6 926 415	-
Reprise sur provisions et transferts de charges	149 190	416 743	341 011
Total des produits exceptionnels	328 130	7 359 558	344 110
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	982	292 780	83 493
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	3 796 187	-
Dotations aux amortissements et provisions	794 240	620 774	592 060
Total des charges exceptionnelles	795 222	4 709 741	675 552
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 467 092	2 649 816	- 331 442
Impôts sur les bénéfices	28 247	42 689	-
Impôts étrangers	80 858	-	-
BENEFICE OU PERTE	2 624 009	8 774 664	2 292 955

(1) Les revenus des produits de participations (SCPI, OPCI) et des usufruitiers de parts de SCPI sont désormais classés en résultat financier. Ils étaient présentés en chiffres d'affaires auparavant.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2018	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital Social	24 684 080	42 082 928			66 767 008
Primes d'émission	20 245 094	182 374 843			202 619 937
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	8 774 664	8 774 664
Acompte sur dividende	- 3 395 821			3 395 821	0
Capitaux Propres	73 092 291	224 457 771	- 5 302 358	12 170 485	304 418 190
Dividendes versés			5 302 358	- 3 415 968	
<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2019	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 30/06/2020
Capital Social	66 767 008				66 767 008
Primes d'émission	202 619 937				202 619 937
Ecart de réévaluation	10 515 339			- 310 002	10 205 338
Ecart de réévaluation distribuable	9 134 512		- 2 142 935	310 002	7 301 578
Réserve Légale	2 468 408		438 733		2 907 141
Réserve Indisponible	-				-
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	4 126 417		- 4 111 090		15 327
Résultat de l'exercice	8 774 664		- 8 774 664	2 624 009	2 624 009
Acompte sur dividende	-				-
Capitaux Propres	304 418 190	-	-14 589 957	2 624 009	292 452 242
Dividendes versés ⁽¹⁾			14 589 957		

(1) Déduction faite des dividendes sur actions auto-détenues

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>En euros</i>	30 juin 2020 (6 mois)	31 décembre 2019 (12 mois)	30 juin 2019 (6 mois)
Résultat de l'exercice	2 624 009	8 774 664	2 292 955
Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 801 720	4 682 736	2 551 993
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	- 1 459	- 3 123 919	6 309
Capacité d'autofinancement	6 424 269	10 333 481	4 851 257
Variation du besoin en fonds de roulement	- 769 479	- 918 706	- 326 857
Flux net de trésorerie généré par l'activité	5 654 791	9 414 775	4 524 400
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-	520	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 40 051 703	- 76 284 849	- 3 258 808
Acquisitions d'immobilisations financières	- 9 218 156	-	-
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	1 459	6 911 414	-
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts	-	20 456	20 456
Autres variations d'immobilisations	- 2 187 549	- 580 807	- 50 655
Flux net de trésorerie lié aux investissements	- 51 455 949	- 69 934 307	- 3 289 006
Variation de capital et primes d'émissions	-	216 256 305	-
Dividendes versés aux actionnaires	- 14 589 957	- 5 302 358	- 5 302 358
Nouveaux emprunts contractés	-	56 635 000	1 385 000
Remboursements d'emprunts bancaires	- 4 355 736	- 14 827 617	- 4 533 861
Remboursement d'obligations convertibles	- 69 077	- 43 029	- 13 154
Variations des dépôts de garantie	150 056	373 472	36 813
Autres variations financières	- 29 877	5 613	139 837
Flux net de trésorerie lié aux financements	- 18 894 590	253 097 386	- 8 287 723
Variation de trésorerie	- 64 695 748	192 577 855	- 7 052 330
Trésorerie d'ouverture	198 142 733	5 564 880	5 564 880
Trésorerie de clôture	133 446 985	198 142 733	- 1 487 450
Variation de trésorerie	- 64 695 749	192 577 854	- 7 052 330

NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS

1 - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2020 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).

La société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants, conformément au règlement CRC 2002-10.

La répartition du coût d'acquisition entre le terrain et les différents composants de la construction, de même que les durées d'amortissement de ces derniers, sont déterminées sur la base des informations contenues dans l'acte d'acquisition, d'expertises ou d'analyses spécifiques. A défaut, pour les acquisitions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2020, les grilles ci-dessous sont appliquées dans la mesure où elles n'apparaissent pas manifestement inadaptées.

Répartition terrain / construction		
Localisation	Quote-part terrain (%)	Quote-part construction (%)
Paris	60%	40%
1 ^{ère} couronne	45%	55%
2 ^{ème} couronne et Métropoles Régionales	35%	65%
Autres	20%	80%

Répartition quote-art construction				
En %	Gros œuvre	Extérieurs ⁽¹⁾	IGT ⁽²⁾	Agencements
Bureaux "Pierre de taille"	50%	20%	20%	10%
Bureaux autres	50%	20%	20%	10%
Commerces de pieds d'immeuble	80%	15%	5%	-
Magasins de périphérie	75%	20%	5%	-

(1) Toiture, façade (peau), ouvrants, parkings

(2) Installations Générales et techniques

Composants	Pieds d'immeubles		Magasins de périphérie		Bureaux	
	Mode	Durée	Mode	Durée	Mode	Durée
Gros œuvre	Linéaire	60 ans	Linéaire	30 ans	Linéaire	60-80 ans*
Extérieurs	Linéaire	15 ans	Linéaire	15 ans	Linéaire	30 ans
IGT	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans	Linéaire	20 ans
Agencements	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans

* : 80 ans pour les immeubles de bureaux en « Pierre de taille » et 60 ans pour les autres

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

Pour rappel, SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC à effet du 1^{er} janvier 2007.

Dans le cadre de cette option et conformément à la possibilité qui lui était offerte, la Société a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières.

- 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 sur la base des rapports des évaluateurs immobiliers externes.

Au titre du premier semestre 2020, de nouvelles dotations aux provisions ont été constituées pour un montant total de 705 160 € et des reprises ont été réalisées pour un montant total de 90 963 €.

- **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 premier semestre 2020, de nouvelles dotations aux provisions ont été constituées pour un montant total de 6 203 €.

- **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).

2 - Notes sur les postes du bilan

▪ Etat des immobilisations au 30 juin 2020

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2019	Augmentation		Diminution		30/06/2020
	Valeurs Brutes	Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	Valeurs brutes
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Concession, Brevets	521	-	-	-	-	521
Autres immobilisations incorporelles	2 012 020	-	-	-	23 330	1 988 689
TOTAL	2 012 541	-	-	-	23 330	1 989 210
Immobilisations corporelles						
Terrains	89 250 977	-	21 238 817	-	-	110 489 795
Constructions	187 271 166	-	18 812 886	-	151 465	205 932 586
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	941 152	-	4 544 401	2 363 847	-	3 121 706
TOTAL	277 463 295	-	44 596 104	2 363 847	151 465	319 544 087
Immobilisations financières						
Titres de Participations	-	-	9 218 156	-	-	9 218 156
TIAP*	8 961 349	-	-	-	-	8 961 349
Créances rattachées aux TIAP*	-	-	-	-	-	-
Fonds de roulement	227 958	-	20 048	-	2 194	245 811
Autres immobilisations financières	364 664	-	142 543	-	135 548	371 658
TOTAL	9 553 971	-	9 380 747	-	137 743	18 796 975
TOTAL GENERAL	289 029 806	-	53 976 851	2 363 847	312 538	340 330 272

* 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 2020.

Les immobilisations financières sont constituées :

- d'actions de la foncière cotée Vastned Retail N.V. pour 9 218 156 € ;
- de titres immobilisés pour 8 961 349 € ;
- des divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 245 811 € ;
- des avoirs détenus dans le cadre du contrat de liquidité (actions propres et trésorerie) pour 371 658 €.

Titres de participations et Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les participations financières de SELECTIRENTE se décomposent comme suit au 30 juin 2020 :

<i>En euros</i>	Nombre de Titres détenus	Capital social (nominal)	Quote-part du capital détenu par SELECTIRENTE	Valeur comptable des titres détenus	Chiffres d'affaires du dernier exercice clos (2019)	Résultat Net du dernier exercice clos (2019)
Titres de participation						
VASTNED RETAIL N.V.	570 000	19 036 646	2,99%	9 218 156	50 249 ⁽¹⁾	23 925 ⁽¹⁾
TIAP						
Parts de SCPI						
SCPI IMMORENTE	3 773	1 496 118 216	0,04%	1 047 678	214 816 013 ⁽²⁾	139 434 091
SCPI EFIMMO 1	738	908 276 456	0,01%	136 161	111 961 076 ⁽²⁾	60 354 338
SCPI SOFIPIERRE	1 294	28 925 752	0,68%	533 514	8 991 566 ⁽²⁾	4 987 159
SCPI CIFOCOMA 2	373	6 809 112	0,84%	167 801	<i>n.c.</i> ⁽²⁾	<i>n.c.</i>
SCPI SELECT INVEST 1	147	376 165 341	0,01%	84 756	119 524 897 ⁽²⁾	67 277 261
SCPI FICOMMERCE	820	465 559 461	0,03%	165 024	51 641 619 ⁽²⁾	30 891 286
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663	35 026 749	0,29%	202 389	<i>n.c.</i> ⁽²⁾	<i>n.c.</i>
SCPI NOVAPIERRE	2 530	103 954 560	0,58%	1 047 002	13 677 967 ⁽²⁾	7 820 455
SCPI ACTIPIERRE 2	100	49 936 718	0,03%	26 196	<i>n.c.</i> ⁽²⁾	<i>n.c.</i>
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300	176 975 200	0,52%	1 983 721	27 225 545 ⁽²⁾	18 858 787
SCPI BUROBOUTIC	1 465	218 116 650	0,10%	367 107	26 276 316 ⁽²⁾	15 857 399
Autres titres détenus						
SPPICA V TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	179 296 990	1,14%	2 000 000	16 276 720	14 913 893
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00%	1 200 000	213 372	183 851
TOTAL				18 179 505		

(1) En K€

(2) 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 2020**

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2019	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2020
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Concession, Brevets	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	1 022 311	139 864	23 330	1 138 844,40
TOTAL	1 022 311	139 864	23 330	1 138 844
Immobilisations corporelles				
Constructions	40 145 873	2 621 298	89 836	42 677 335
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
TOTAL	40 145 873	2 621 298	89 836	42 677 335
Immobilisations financières				
Titres de Participations	-	-	-	-
TIAP *	-	-	-	-
Créances rattachées aux TIAP *	-	-	-	-
Fonds de roulement	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	41 168 183	2 761 162	113 167	43 816 179

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2019	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2020
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Sur immobilisations corporelles	2 848 599	726 407	149 190	3 425 816
Sur immobilisations financières	67 823	6 204	-	74 027
Sur créances clients	1 160 395	602 919	211 323	1 551 991
Sur autres créances	0	-	-	0
TOTAL	4 076 819	1 335 530	360 513	5 051 836

Les provisions sur immobilisations corporelles se décomposent en :

- 115 429 € 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 ;
- 3 310 388 € de dépréciations d'actifs pour lesquels des indices de pertes de valeur ont été identifiés :
 - 531 452 € pour un magasin à Lille (59) ;
 - 426 534 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81) ;
 - 423 576 € pour une boutique à Vichy (03) ;
 - 265 537 € pour un magasin à Alseberg Bruxelles (Belgique) ;
 - 252 433 € pour une boutique à saint Quentin (02) ;
 - 243 848 € pour une boutique à Anvers (Belgique) ;
 - 196 251 € pour une boutique à Auxerre (89) ;
 - 167 989 € pour une boutique rue Vaugirard à Paris (15^e) ;
 - 131 408 € pour une boutique à Saint-Chamond (42) ;
 - 130 001 € pour un magasin à Mol (Belgique) ;
 - 118 772 € pour une boutique à Angers (49) ;
 - 108 668 € pour une boutique à Sens (89) ;
 - 104 845 € pour une boutique à Troyes (10) ;
 - 64 065 € pour une boutique à Alba la Romaine (07) ;
 - 62 492 € pour une boutique à Aillant-sur-Thoulon (89) ;
 - 46 970 € pour une boutique à La Louvière (Belgique) ;
 - 36 546 € pour une boutique à Anost (71).

Les provisions sur créances clients correspondent aux provisions constituées sur clients douteux. Les dotations nettes aux provisions ressortent à 0,5 M€ (à comparer à 1,5 M€ de loyers impayés au titre du 2^{ème} trimestre). A ce titre, malgré le contexte spécifique lié aux conséquences économiques de la crise sanitaire sur certains locataires, la Société indique qu'elle a continué d'appliquer la même politique de provisionnement que celle appliquée historiquement

(provision au-delà de deux termes de loyers impayés). Cette position s'explique par les discussions encore en cours avec de nombreux locataires à la date d'arrêté des comptes semestriels

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

▪ **Etat des créances au 30 juin 2020**

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Fonds de roulement	245 811	-	245 811
Créances de l'actif circulant			
Clients	1 987 255	1 987 255	-
Clients douteux et litigieux	2 189 582	2 189 582	-
Autres créances clients	1 247 461	1 247 461	-
Clients -facture à établir	127 628	127 628	-
Etat : Impôt sur les bénéfices	-	-	-
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	314 116	314 116	-
Etat : Autres impôts, taxes t	2	2	-
Groupe et associés			
Débiteurs divers	89 890	89 890	-
Produits à recevoir	777 396	777 396	-
Charges constatées d'avance	16 375	16 375	-
TOTAL	6 995 516	6 749 704	245 811

▪ **Capital social**

Au 30 juin 2020, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 66 767 008 euros et se compose de 4 172 938 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 10 juin 2020, une quote-part de l'écart de réévaluation a été transféré à un poste de réserves distribuables pour 310 002 €. Au 30 juin 2020, le solde de ce poste s'élève à 7 301 578 €.

▪ **Provisions pour risques et charges**

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2019	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2020
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien	440 737	62 988	59 294	444 431
Autres provisions pour risques et charges	70 000	-	-	70 000
TOTAL	510 737	62 988	59 294	514 431

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville. Une provision de 62 988 € a été dotée à ce titre au cours du semestre et 59 294 € ont été repris car consommés.

La provision pour risque de 70 K€ constituée dans les comptes au 31 décembre 2019 pour couvrir une assignation de SELECTIRENTE et son locataire (enseigne de restauration rapide) concerne des nuisances olfactives générées par un défaut d'extraction et une étanchéité imparfaite du plafond du local commercial, constatées par le propriétaire d'une

surface de bureaux située au-dessus d'un local commercial de la rue de Réaumur à Paris (4^e). Le montant réclamé s'élève à environ 100 K€ en réparation d'un préjudice de perte locative et 10 K€ de remboursement de frais. La procédure judiciaire se poursuit.

▪ **Etat des dettes au 30 juin 2020**

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes/ établissements de crédits	-	-	-	-
- à 2 ans maximum à l'origine	-	-	-	-
- à plus de 2 ans à l'origine	129 801 360	11 563 258	41 587 405	76 650 697
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	3 818 106	-	-	3 818 106
Fournisseurs et comptes rattachés	2 040 157	2 040 157	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité Sociale et organismes sociaux	-	-	-	-
Etat : Impôt sur les bénéfices	83 843	83 843	-	-
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	648 281	648 281	-	-
Etat : Obligations cautionnées	-	-	-	-
Etat : Autres impôts et taxes	23 254	23 254	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupes et associés	-	-	-	-
Autres dettes	2 185 081	2 185 081	-	-
Produits constatés d'avance	92 190	92 190	-	-
TOTAL	138 692 273	16 636 065	41 587 405	80 468 803

▪ **Trésorerie**

<i>en Euros</i>	Prix d'achat (= valeur brute comptable)	Provision au 30/06/2020	Valeur nette comptable au 30/06/2020	Prix de revient *	Valorisation au 30/06/2020	Plus value latente	Moins value latente
Certificats de dépôts	60 001 856	-	60 001 856	60 001 856	60 001 856	-	-
Actions cotées *	-	-	-	-	-	-	-
Instruments de Trésorerie	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilités	73 378 786	-	73 378 786	73 378 786	73 378 786	-	-
Total trésorerie	133 380 642	-	133 380 642	133 380 642	133 380 642	-	-

* 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 2020 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 31/12/2019	3 719	271 357	-	-	63 867
Achats de l'exercice	1 153	99 117	-	-	-
Ventes de l'exercice	508	36 431	-	-	6 995
Actions propres détenues au 30/06/2020	4 364	334 043	-	334 043	70 862
Solde espèces (dont vente de DPS)		37 614	-	37 614	
Total du compte de liquidité		371 658	-	371 658	

3 - Notes sur le compte de résultat

▪ **Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires du premier semestre de l'exercice 2020 s'établit à 8 234 317 €. Il est constitué de :

- loyers pour 8 089 890 € soit 98,2 % du chiffre d'affaires ;
- revenus annexes pour 144 427 € soit 1,8 % du chiffre d'affaires.

▪ **Charges immobilières**

Les charges immobilières sont composées :

- de charges récupérables qui ont leur contrepartie en produits pour 415 883 € ;
- de charges locatives non récupérables sur les locataires (ou sur locaux vacants) pour 137 011 € ;
- de charges d'entretien du patrimoine non récupérables sur les locataires (dont vacants) pour 59 294 €.

▪ **Impôts taxes et versements assimilés**

Ils sont composés :

- des taxes refacturables qui ont leur contrepartie en produits pour 484 179 € ;
- de taxes foncières non refacturables pour 59 351 € ;
- de la contribution économique territoriale (CET) pour 104 743 € ;
- de TVA non récupérable pour 39 858 € ;
- de contributions sur les revenus locatifs (CRL) pour 9 098 €.

▪ **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 2020 à 700 493 €.

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 121 284 € ;
- des honoraires d'expertises immobilières pour 107 030 € ;
- des honoraires du dépositaire pour 26 545 € ;
- des honoraires des Commissaires aux Comptes pour 17 318 € ;
- de frais d'actes et de contentieux pour 57 419 € ;
- de frais d'audit technique 58 936 € ;
- de frais bancaires pour 84 059 € ;
- de primes d'assurances pour 11 408 €.

▪ **Résultat financier**

Au cours du semestre, les revenus des produits de participations (SCPI, OPCI) et des usufruits de parts de SCPI sont désormais classés en résultat financier. Ils étaient présentés en chiffres d'affaires auparavant. Ainsi, les produits financiers s'élèvent à 934 730 € et correspondent principalement aux produits de participations dans la société Vastned Retail N.V. pour 484 500 €, les revenus des produits de participations (SCPI, OPCI) et des usufruits de parts de SCPI pour 342 994 € et des certificats de dépôts pour 75 506 €. Les charges financières s'élèvent à 1 161 246 € et correspondent principalement aux intérêts d'emprunts bancaires pour 1 155 981 €.

▪ **Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel du semestre ressort à - 467 092 € et est constitué principalement par :

- | | |
|--|------------|
| - une dotation nette aux provisions pour dépréciations d'actifs : | - 614 198€ |
| - des dotations nettes aux provisions pour dépréciations de composants (travaux identifiés) et des mises au rebus liés à des travaux : | -24 648 € |
| - une indemnité versée par le vendeur d'un portefeuille acquis au 1 ^{er} semestre 2020 dans le cadre des négociations liées à la crise sanitaire du COVID-19 afin d'indemniser la nouvelle fragilité des locataires suite à cette crise : | +150 000 € |
| - des indemnités perçues dans le cadre de procédures contentieuses avec des locataires : | +14 679 € |
| - d'autres éléments exceptionnels (boni / mali sur les rachats d'actions propres, conversion d'actions propres ...) : | +15 243 € |

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

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	2 225 517	-	-	2 225 517
- non exonéré	279 632	360 156	28 169	251 463
Exceptionnel				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 60%	1 459	-	-	1 459
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	145 368	-	-	145 368
- non exonéré	278	278	78	200
SOUS - TOTAL	2 652 256	360 435	28 247	2 624 009
TOTAL	2 652 256	360 435	28 247	2 624 009

4 - Engagements hors bilan et autres informations

▪ Engagements d'acquisitions/cessions

Au 30 juin 2020, la société est engagée (engagement ferme et promesse signée) dans plusieurs nouvelles opérations pour un montant total de 58 M€ en vue d'acquérir plusieurs portefeuilles de commerces majoritairement parisiens, ainsi qu'un actif immobilier très bien placé à Paris (15^e) actuellement occupé en bureaux en rez-de-chaussée/rez-de-jardin et offrant un potentiel d'évolution locative ou de reconversion.

Au 30 juin 2020, la Société est par ailleurs engagée sur la cession des actifs suivants:

- un magasin de périphérie situé à Fleury-les-Aubrais (45) pour un prix net vendeur de 3,9 M€,
- une surface d'habitation située à Paris (12^e) (actif non stratégique du portefeuille « Lutèce 2 » acquis en octobre 2019) pour un prix net vendeur de 584 K€, et
- un commerce vacant situé à Marseille (13) pour un prix net vendeur de 240 K€.

▪ 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 2020, seuls l'actif situé avenue Denis Cordonnier à Douai (59) et les 47 boutiques acquises au premier semestre 2020 ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers.

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 30/06/2020	Durée	Taux payé	Taux reçu
830 000 € amortissable	83 000 €	15 ans du 17/10/06 au 17/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	120 000 €	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 2020, 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 2020 se présentent comme suit :

- dette de 174 350 € HT à l'égard de la Société de Gestion au titre de la commission de gestion,
- dette de 1 544 781 € HT à l'égard de la Société de Gestion au titre de la commission d'investissement.

III- Déclaration des personnes physiques responsables

J'atteste, à ma 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.

Jérôme GRUMLER
Président du Directoire de
SELECTIRENTE

IV- Rapport du Commissaire aux comptes

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2020

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 2020 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 le 23 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au COVID-19 et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. 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 établi le 23 juillet 2020 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 14 septembre 2020

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Martine LECONTE

Associée