

SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

2021



SOMMAIRE

1	CHIFFRES CLÉS 2021	4
1	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ	5
1.1	Contexte économique et marché immobilier	6
1.2	Résilience des performances opérationnelles	6
1.3	Investissements et arbitrages du semestre	7
1.4	Évolution de la dette et gestion du risque de taux	8
1.5	Gestion locative et immobilière	9
1.6	Résultats semestriels	9
1.7	Autres informations	11
1.8	Perspectives	12
1.9	Note méthodologique	12
2	COMPTES ET NOTES ANNEXES	13
2.1	Bilan	14
2.2	Compte de résultat	16
2.3	Tableau de variation des capitaux propres	17
2.4	Tableau de flux de trésorerie	18
2.5	Notes annexes aux comptes semestriels	19
2.6	Notes sur le bilan	21
2.7	Notes sur le compte de résultat	27
2.8	Engagements hors bilan et autres informations	29
3	DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES	30
4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	32
4.1	Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	33

Résultats du premier semestre 2021

CHIFFRES CLÉS	1S21	2020	1S20
PERFORMANCE OPÉRATONNELLE			
Croissance des loyers	+ 29,0 %	+ 22,7 %	+ 17,8 %
Croissance des loyers à périmètre constant	+ 0,3 %	-1,4 %	+ 0,1 %
Taux d'Occupation Financier moyen (sur les 12 derniers mois)	94,3 %	95,1 %	96,2 %
Investissements directs et indirects (HD - M€)	47,8	108,5	47,5
RÉSULTATS (M€)			
Revenus locatifs bruts	10,6	17,7	8,2
Résultat Net Récurrent	5,0	6,2	3,1
Résultat Net	5,9	10,9	2,6
Cash Flow Courant	8,6	12,8	6,4
DONNÉES PAR ACTION* (€/ACTION)			
Résultat Net Récurrent	1,19	1,49	0,74
Résultat Net	1,41	2,62	0,63
ANR ERPA NDV	85,86	86,58	85,64
Cash Flow Courant	2,07	3,08	1,54
<i>Nombre d'actions moyen pondéré: 4 167 827 au 1S21 et 4 168 442 en 2020</i>			
PATRIMOINE ET ENDETTEMENT			
Juste valeur du Patrimoine Direct (HD - M€) ⁽¹⁾	435,1	389,6	336,0
Taux de rendement moyen des expertises immobilières	4,8 %	4,8 %	4,9 %
LTV Net ⁽¹⁾	22,0 %	11,2 %	0,0 %

Rue du Cherche Midi - Paris (6^e)

(1) Voir note méthodologique en page 12.

1 RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

1.1	CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET MARCHÉ IMMOBILIER	6
1.2	RÉSILIENCE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES	6
1.3	INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES DU SEMESTRE	7
1.3.1	Investissements	7
1.3.2	Arbitrages	7
1.3.3	Composition du patrimoine	7
1.4	ÉVOLUTION DE LA DETTE ET GESTION DU RISQUE DE TAUX	8
1.5	GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	9
1.6	RÉSULTATS SEMESTRIELS	9
1.7	AUTRES INFORMATIONS	11
1.7.1	Principaux risques	11
1.7.2	Risque lié à la pandémie de la COVID-19	11
1.8	PERSPECTIVES	12
1.9	NOTE MÉTHODOLOGIQUE	12

1.1 CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET MARCHÉ IMMOBILIER

Le 1^{er} semestre 2021 est demeuré largement marqué par les effets de la crise sanitaire liée à la Covid-19, impactant l'activité des commerces du fait des mesures imposées par les pouvoirs publics dans la lutte contre l'épidémie. Le climat des affaires et le moral des ménages suivent une trajectoire ascendante depuis le début de l'année 2021 et de manière plus significative depuis la levée des restrictions sanitaires. Les limitations de jauges ont été levées le 30 juin 2021 au sein des lieux accueillant du public et le territoire français métropolitain n'est plus soumis à aucun couvre-feu depuis le 20 juin 2021. Comme en 2020, un important rebond a été observé lors de la réouverture des commerces dits « non essentiels », reflétant l'attente forte des français pour la reprise d'une consommation physique.

L'indicateur du climat des affaires du commerce de détail s'est aussi bien repris en 2021, à 90 points en avril 2021 et 116 en juin 2021, contre 87,4 points en moyenne en 2020, 61 en avril 2020 et 86 en juin 2020.

Dans ce contexte de reprise économique, la levée progressive des restrictions du printemps devrait faire basculer l'économie française de la récession au 1^{er} trimestre (-0,1 % de baisse du PIB) vers une reprise timide au 2^{ème}

trimestre (+0,7 %) ; l'INSEE se veut donc optimiste avec une croissance du PIB estimée à 6 % en fin d'année 2021. Cette reprise devrait s'appuyer sur deux moteurs principaux que sont la consommation des ménages et les investissements des entreprises. C'est ainsi qu'en France les dépenses de consommation des ménages devraient retrouver des couleurs en 2021 (+5,2 % selon l'INSEE) après une année 2020 perturbée (-7,2 %).

Le marché de l'investissement immobilier a démarré l'année 2021 au ralenti et s'est poursuivi par les nouvelles restrictions sanitaires au 2^{ème} trimestre qui ont fortement pénalisé l'activité transactionnelle en immobilier de commerce. Près de 650 M€ ont ainsi été investis en immobilier de commerce au cours du 1^{er} semestre, portant la part du compartiment à 8 %, son plus faible niveau depuis 2008 (et 16 % en 2020), au bénéfice du compartiment logistique dont la part est passée de 13 % en 2020 à 18 % au 1^{er} semestre 2021. L'activité transactionnelle en commerce a été alimentée par des opérations de petit volume unitaire en-dessous de 40 M€, totalisant 84 % du volume investi à fin juin 2021 et 99 % en nombre de transactions.

1.2 RÉSILIENCE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

Dans un contexte de déconfinement progressif lié à la crise sanitaire de la COVID 19 et d'un début d'année qui marque des signes de reprise économique, SELECTIRENTE maintient son rythme d'investissements et enregistre des résultats semestriels 2021 démontrant la résilience de son business model et l'efficacité de son positionnement sur le commerce de proximité en centre-ville, grâce aux fondamentaux de son patrimoine.

Dans ce contexte, SELECTIRENTE affiche sa résilience en enregistrant, à la date du 2 septembre 2021, un taux de recouvrement des loyers et des charges du premier semestre de 88 %, à comparer à un taux de recouvrement de 81 % au premier semestre 2020 constaté à la même période.

La Société estime que son exposition aux locataires commerçants concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire s'est progressivement réduite au cours du deuxième trimestre 2021 ; tout en gardant les gestes barrières nécessaires, l'ensemble des locataires de SELECTIRENTE ont repris leurs activités et profitent d'un momentum de la consommation des ménages français depuis mi-juin.

Malgré son exposition à la fermeture administrative provisoire de certains locataires commerçants, SELECTIRENTE affiche des performances opérationnelles résilientes en enregistrant un taux d'occupation financier moyen de 94,3 % sur les 12 douze derniers mois et de 94,8 % au titre du 2^{ème} trimestre 2021.

1.3 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES DU SEMESTRE

1.3.1 INVESTISSEMENTS

Au cours du premier semestre 2021 marqué par la reprise de l'activité économique après un troisième confinement, SELECTIRENTE a su engager un important programme d'investissements.

Depuis le début de l'exercice 2021, la Société a poursuivi son développement avec prudence et sélectivité, et réalisé 45,6 M€ d'investissements en immobilier direct sur des actifs de qualité et dotés de potentiels de revalorisation des loyers à terme.

Ainsi, SELECTIRENTE a réalisé l'acquisition de 31 commerces de pied d'immeuble (aussi bien à l'unité que sous forme de 3 portefeuilles) situés à Paris, en région parisienne ou dans des métropoles régionales ainsi qu'un actif emblématique situé dans l'artère commerçante rue de Metz à Toulouse (31), pour un prix de revient total de 45,6 M€⁽²⁾, soit :

- 11 commerces dont 6 situés à Paris, les autres étant situés à Lyon (69), Toulouse (31), Bordeaux (33), Clermont-Ferrand (63) et à Annemasse (74) pour un prix de revient total de 13,7 M€ ;
- un cinéma de quartier situé rue des Ecoles à Paris (5^e) pour un prix de revient total de 1,3 M€ ;
- un portefeuille de 6 commerces et un appartement à Paris (18^e), Clermont-Ferrand (63) et Menton (06) pour un prix de revient de 5,5 M€ ;
- un portefeuille de 9 commerces et 4 logements à Paris (16^e et 20^e), Levallois-Perret (92), Asnières-sur-Seine (92), et à Courbevoie (92) pour un prix de revient de 4,7 M€ ;

1.3.2 ARBITRAGES

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

Au 30 juin 2021, la Société est engagée sur la cession d'un commerce vacant situé à Sancerre (18) pour un prix net vendeur de 100 K€ et étudie la cession d'un petit portefeuille de commerces, ainsi que de commerces à l'unité.

1.3.3 COMPOSITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la Société est évalué à 462,1 M€⁽³⁾ au 30 juin 2021. Il se compose :

- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 435,1 M€ (valeurs d'expertise hors droits) ;
- d'investissements immobiliers indirects pour un montant de 27 M€ constitués d'actions de la foncière cotée

- un portefeuille de 2 boutiques situées à Paris (17^e) et à Versailles (78) pour un prix de revient de 4,2 M€ ;
- un immeuble mixte (commerces/bureaux) emblématique situé à l'angle de la rue de Metz et de la rue des Arts à Toulouse (31) et actuellement loué à 14 locataires, pour un prix de revient total de 16,2 M€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 4,7 %. Ces biens bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Par ailleurs, SELECTIRENTE a fait l'acquisition de 23 127 actions supplémentaires de la société Vastned Retail NV pour un montant de 0,5 M€, portant ainsi sa participation globale dans le capital de la foncière cotée hollandaise à 640 855 actions, soit 3,37 %.

Enfin, SELECTIRENTE a acquis 5 602 parts (soit 1,85 % du capital) de la SCPI IMMORENTE 2 (gérée par la société de gestion Sofidy), spécialisée dans les commerces de centre-ville, pour un montant total de 1,6 M€, soit un prix unitaire de 288,75 € frais inclus.

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

Ainsi, depuis le 1^{er} juillet 2021, la Société a acquis et/ou est déjà engagée dans l'acquisition de plusieurs actifs pour un montant total d'investissement de près de 60 M€.

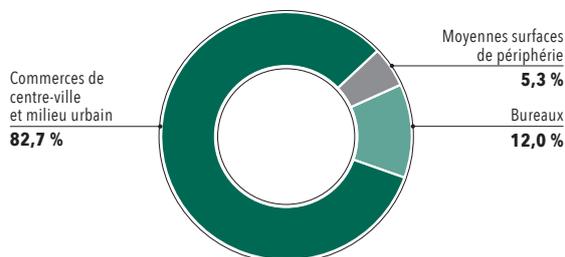
Vastned Retail NV pour 15,8 M€, de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 9,5 M€, d'une participation dans une société (Rose SARL) pour un montant de 1,1 M€ et d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 0,6 M€.

(2) Frais d'achat inclus et hors commissions d'investissement

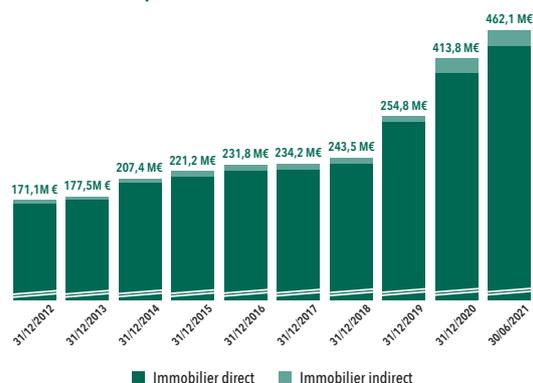
(3) Voir note méthodologique en page 12.

Au 30 juin 2021, l'évolution du patrimoine immobilier acquis en direct et en indirect se décompose de la manière suivante :

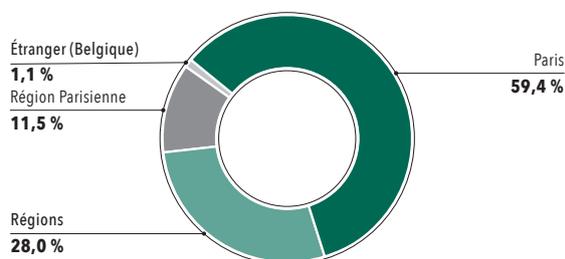
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif
(% des valeurs au 30 juin 2021)



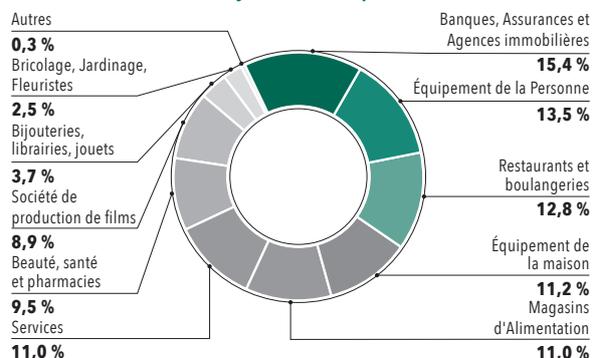
Evolution du patrimoine immobilier en direct et indirect



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct
(% des valeurs au 30 juin 2021)



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



Enfin, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE (valeur HD de 435,1 M€) est constitué de 486 murs de commerces de centre-ville majoritairement situés à Paris et en région parisienne, de surfaces de bureaux de plain-pied à Paris (15^e) et de deux ensembles immobiliers mixtes (commerces et bureaux) à Bordeaux et à Toulouse.

1.4 ÉVOLUTION DE LA DETTE ET GESTION DU RISQUE DE TAUX

Au 30 juin 2021, la dette bancaire brute s'établit à 148,7 millions d'euros contre 145,6 millions d'euros au 31 décembre 2020. Elle est composée de 130 lignes

d'emprunts hypothécaires sans covenant financier. Son coût moyen ressort à 1,72 % l'an au premier semestre contre 1,82 % en 2020.

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

En euros	Au 31.12.2020	Au 30.06.2021
Encours de la dette bancaire	145 608 070	148 718 536
Ratio Loan to Value brute	35,2 %	32,2 %
Ratio Loan to Value net	11,2 %	22,0 %
Coût moyen de la dette sur l'exercice	1,82 %	1,72 %
Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir	112 mois	107 mois
% dette à taux fixe	92,1 %	92,9 %
% dette à taux variable non couverte	7,8 %	6,9 %
% dette à taux variable swapée	0,2 %	0,1 %

Les ratio *loan to value net* et *brut*⁽⁴⁾ se situent respectivement à 22,0 % et 32,2 % au 30 juin 2021, contre 11,2 % et 35,2 % à la fin du précédent exercice.

(4) Voir note méthodologique en page 12.

1.5 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Depuis le début de l'année, et malgré la crise sanitaire liée à la COVID-19, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont été actives, se traduisant par une augmentation nette (+1,6 %) des loyers annuels des 29 commerces concernés à 1 441 K€ (contre 1 419 K€ précédemment).

	Nombre	Surface m ²	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements de baux	16	2 375	645 319 €	708 734 €
Relocations	13	4 946	773 288 €	732 020 €
Cessions de baux avec déspecialisation	0	0	0 €	0 €
TOTAL	29	7 321	1 418 607 €	1 440 754 €
Locations				0 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				0 €

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit à 94,3 % sur les douze derniers mois contre 95,1 % en moyenne sur l'année 2020. Le taux d'occupation financier du 2^{ème} trimestre 2021 est en croissance de 130 points de base par rapport au trimestre précédent et s'établit à 94,8 % (93,5 % au 1^{er} trimestre 2021). Cette croissance s'explique par le travail des équipes de gestion qui ont su relouer 13 actifs provisoirement vacants, comme ceux situés Boulevard Haussmann à Paris (8^e), Boulevard Voltaire à Paris (12^e) et à Namur en Belgique, ainsi qu'une partie de l'actif situé rue de la Liberté à Dijon (le bail de l'autre partie étant déjà signé sous conditions suspensives d'autorisations administratives). Ces 13 nouvelles relocations de commerces vacants ont été signées dans le courant du premier semestre 2021, générant une baisse nette de 41 K€ sur le loyer annuel global des relocations (-5.33 %). Cette baisse concerne principalement trois actifs, situés à Beauvais, Bruxelles et Troyes, restés vacants pendant plus de trois ans, les 10 autres commerces ayant au global été reloués au même loyer.

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 157 K€ au premier semestre 2021. Ces travaux ont principalement concerné les biens suivants: l'actif situé à Beauvais (60) (20 K€ de climatisation), Paris (1^{er}) (17 K€ de ravalement), rue du Faubourg Montmartre à Paris (9^e) (16 K€ de mises aux normes), rue Saint Dominique à Paris (7^e) (19 K€ de travaux d'aménagement du nouveau locataire), rue Réaumur à Paris (2^e) (10 K€ de participation aux travaux de

copropriété), les Andélyls (27) (10 K€ l'étanchéité de toiture), boulevard Haussmann à Paris (8^e) (8 K€ de participation aux travaux de toiture), Place du Palais Bourbon à Paris (7^e) (7 K€ de participation aux travaux de ravalement), Corbeil-Essone (91) (7 K€ de travaux de remise en état du plafond).

Les ravalements ont fait l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 79 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes au 30 juin 2021 et des travaux de ravalements ont été réalisés au premier semestre 2021, entraînant une reprise de provisions de 45 K€. Le solde de cette provision pour ravalements ressort à 464 K€ au 30 juin 2021.

LITIGES

Au 30 juin 2021, 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 significatif 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 2021, inchangée depuis le 31 décembre 2019.

1.6 RÉSULTATS SEMESTRIELS

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 10,6 M€ au 30 juin 2021, en hausse de +28,6 % par rapport au 1^{er} semestre 2020. Les loyers seuls progressent de + 29 % par rapport au premier semestre 2020 et de +0,3 % à périmètre constant⁽⁵⁾

En milliers d'euros	1S20	1T21	2T21	1S21	Variation 1S21 / 1S20
Loyers	8 090	4 989	5 445	10 434	+ 29,0 %
Autres revenus	144	97	60	157	+ 8,4 %
Chiffre d'affaires net	8 234	5 085	5 505	10 591	+ 28,6 %

(5) Voir note méthodologique en page 12.

En euros par action⁽¹⁾

CHIFFRES CLES	Variation			En euros par action ⁽¹⁾	
	1S20	1S21	1S21 / 1S20	1S20	1S21
Revenus locatifs bruts	8 234	10 591	+ 28,6 %	1,97	2,54
- Charges immobilières	-409	-368	- 10,0 %	-0,10	-0,09
- Charges d'exploitation	-1 242	-1 740	+ 40,1 %	-0,30	-0,42
- Dotations nettes / amort. et prov.	-3 156	-3 638	+ 15,2 %	-0,76	-0,87
+ Produits financiers	935	1 576	+ 68,6 %	0,22	0,38
- Charges financières	-1 161	-1 237	+ 6,5 %	-0,28	-0,30
- Impôt sur résultat courant	-28	-56	+ 99,7 %	-0,01	-0,01
- Impôt étrangers	-81	-163	+ 101,5 %	-0,02	-0,04
Résultat net récurrent	3 091	4 965	+ 60,6 %	0,74	1,19
Produits/charges d'exploitation et financiers non récurrents	0	0	N/A	0,00	0,00
Plus-values sur cessions d'actifs immobiliers	1	0	N/S	0,00	0,00
Plus-values sur cessions d'actifs financiers	0	0	N/A	0,00	0,00
Dépréciations d'actifs et autres	-469	921	N/A	-0,11	0,22
Résultat net	2 624	5 886	+ 124,3 %	0,63	1,41
Cashflow courant	6 424	8 621	+ 34,2 %	1,54	2,07

(1) nombre moyen d'actions dilué en circulation sur l'exercice

N/A : non applicable

N/S : non significatif

SELECTIRENTE affiche un résultat net récurrent après impôt de 4 965 K€ au 1^{er} semestre 2021, en hausse de +60,6 % sur un an. Cette forte progression s'explique à la fois par la hausse des revenus locatifs liée aux investissements réalisés au deuxième semestre 2020 et au premier semestre 2021 et, dans une moindre mesure, par la stabilité des charges financières malgré la forte croissance du patrimoine (effet croisé de l'augmentation de la dette de 19 M€ et de la baisse du coût de financement de 10 bps par rapport au premier semestre 2020). En outre, l'investissement en titres de participation de la foncière Vastned Retail N.V. a permis de percevoir 1,1 M€ de dividendes en produits financiers.

Sur le premier semestre 2021, les franchises et abandons de loyers s'élèvent à 0,2 M€ (1,7 % des loyers facturés). Les impayés résiduels au titre du premier semestre 2021, qui s'élèvent à 2,2 M€ (20,8 % de la facturation) au 30 juin 2021, font l'objet d'accords de report pour 0,1 M€ et de provisions pour 0,8 M€, compte tenu des discussions qui se poursuivent avec les locataires concernés.

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 +124 % et +34 % sur un an.

Enfin, une reprise de provisions de 1,2 M€ sur les titres de participation a été enregistrée dans les comptes au 30 juin 2021, conséquence de la hausse du cours des actions de la foncière Vastned Retail N.V.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 462 M€⁽⁶⁾ hors droits au 30 juin 2021 contre 414 M€ au 31 décembre 2020, soit une hausse de +12 %. Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE fait l'objet d'une évaluation indépendante sur un rythme semestriel par l'expert immobilier Cushman & Wakefield.

Au 30 juin 2021, compte tenu de la qualité des emplacements de son patrimoine, la Société a enregistré encore une fois une bonne résistance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré le contexte sanitaire. Ainsi, ces valeurs d'expertises affichent une croissance globale de +0,6 % à périmètre constant sur les 6 derniers mois.

En détail, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 83 % du portefeuille global, sont en croissance (+0,7 %), la hausse étant plus marquée pour les magasins de périphérie (+1,6 %). Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise sont en légère croissance sur tout le périmètre à Paris (+0,7 %) et en région parisienne (+0,4 %), qui représentent près de 70 % du patrimoine global, en régions (+0,5 %) alors que la progression est plus prononcée en Belgique (+2,3 %). A fin juin 2021, les taux de rendement découlant de ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,6 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,2 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,8 % et 6,0 %, et 5,5 % en région parisienne), 7,9 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 4,8 % pour l'ensemble du patrimoine globalement stable par rapport à fin 2020.

L'actif net réévalué par action net disposal value en normes EPRA ressort à 85,86 € au 30 juin 2021 contre 86,58 € au 31 décembre 2020, soit un recul de -0,8 %, principalement dû au versement du dividende annuel de 3,25 € par action et du préciput de 0,325 € par action à l'associé commandité, compensée par la hausse des valeurs d'expertises du patrimoine au premier semestre 2021.

(6) Le patrimoine réévalué au 30 juin 2021 (462 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 435 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 10,5 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 0,6 M€ et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 15,8 M€.

<i>Actif Net Réévalué - en euros</i>	31.12.2020	30.06.2021
Capitaux propres	300 735 957	292 345 681
Patrimoine immobilier réévalué ⁽¹⁾	389 606 000	435 143 000
-Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	-326 912 345	-370 420 494
Plus ou moins values latentes immobilières	62 693 655	64 722 506
Valorisation des TIAP	23 502 867	26 349 180
Valeur nette comptable des TIAP	23 178 544	26 503 615
Plus ou moins values latentes sur titres	324 323	-154 435
ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)	363 753 936	356 913 751
Impact de la mise aux normes EPRA :		
Retraitement des capitaux propres en normes IFRS	-178 930	713 724
dont : Etalement des avantages accordés aux locataires et des indemnités	-50 936	37 792
Mise en juste valeur des instruments de couverture	-3 916	-1 176
Impôts différés	-21 426	-14 359
Autres retraitements IFRS	-102 652	691 466
Mise en juste valeur des dettes à taux fixe	-2 755 952	233 088
ANR triple net en normes EPRA	360 819 054	357 860 563
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	4 167 538	4 168 185
ANR de continuation droits inclus / action	94,18	96,55
ANR de liquidation / action	87,28	85,63
ANR triple net en normes EPRA par action	86,58	85,86

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

1.7 AUTRES INFORMATIONS

1.7.1 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 IV du Document d'Enregistrement Universel 2020 de la Société. Le Document d'Enregistrement Universel 2020 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.

1.7.2 RISQUE LIÉ À LA PANDÉMIE DE LA 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 IV du Document d'Enregistrement Universel 2020 de la Société qui est disponible sur son site internet (www.selectirente.com).

1.8 PERSPECTIVES

Les perspectives économiques pour la seconde moitié de l'année 2021 restent incertaines au regard de l'évolution de l'épidémie de la Covid-19 et notamment du rythme et de l'ampleur de la reprise économique et celle de la consommation des ménages. Comme depuis le début de cette épidémie, la Société reste confiante dans la résilience de son patrimoine, tant dans la solidité des cashflows générés que dans la bonne évolution des valorisations, et compte s'appuyer sur ses fondamentaux robustes afin de traverser cette période : emplacements premium, qualité des actifs et mutualisation du risque locatif.

1.9 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 2021 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 6 mai 2021.

Les investissements immobiliers indirects, constitués :

- des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/06/2021,
- des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/06/2021,
- 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 2021.

LOAN-TO-VALUE

- Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (148 719K€ au 30 juin 2021) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (462 098K€ au 30 juin 2021).
- Le ratio loan-to-value net correspond à la dette bancaire nette de trésorerie (101 700 K€ au 30 juin 2021) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (462 098 K€ au 30 juin 2021).

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

Ainsi, à la date du 15 septembre 2021, plusieurs opérations d'investissement ont été engagées en vue d'acquérir des actifs de commerces situés à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales pour un montant total de près de 60 M€ de valeurs d'actifs immobilier.

CASH-FLOW COURANT

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (5 886 K€ au 30 juin 2021) retraité des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (2 735 K€ au 30 juin 2021) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (0 K€ au 30 juin 2021).

LOYERS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

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

<i>Loyers 1S20</i>	8 090
- Loyers 1S20 neutralisation des acquisitions 1S20	-163
+ Loyers 1S20 semestrialisation des acquisitions 1S20	884
- Loyers 1S20 neutralisation des Cessions 1S20	-9
- Loyers 1S20 neutralisation des Cessions 2S20	-164
Loyers 1S20 retraités	8 637
Loyers 1S21	10 434
- Loyers 1S21 neutralisation des Cessions 1S21	0
- Loyers 1S21 neutralisation des Acquisitions 1S21	-1 770
Loyers 1S21 retraités	8 664
Variation en %	+ 0,3 %

2

COMPTES ET NOTES ANNEXES

2.1	BILAN	14
2.2	COMPTE DE RÉSULTAT	16
2.3	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	17
2.4	TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	18
2.5	NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS	19
2.6	NOTES SUR LE BILAN	21
2.6.1	État des immobilisations	21
2.6.2	État des amortissements et provisions pour dépréciation d'éléments d'actifs	23
2.6.3	État des créances	24
2.6.4	Capital social	24
2.6.5	Écart de réévaluation	24
2.6.6	Provisions pour risques et charges	25
2.6.7	État des dettes	25
2.6.8	Trésorerie	26
2.6.9	Mouvements sur actions propres	26
2.7	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	27
2.7.1	Chiffre d'affaires	27
2.7.2	Charges immobilières	27
2.7.3	Impôts taxes et versements assimilés	27
2.7.4	Autres achats et charges externes	27
2.7.5	Résultat financier	27
2.7.6	Résultat exceptionnel	28
2.7.7	Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	28
2.8	ENGAGEMENTS HORS BILAN ET AUTRES INFORMATIONS	29
2.8.1	Engagements d'acquisitions/cessions	29
2.8.2	Garanties et hypothèques	29
2.8.3	Instruments financiers dérivés	29
2.8.4	Autres engagements	29
2.8.5	État des dettes et créances avec les parties liées	29

2.1 BILAN

Actif (en euros)	Brut	30 juin 2021 Amort / Prov	Net	31 décembre 2020 Net
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	522		522	522
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	1 655 571	1 049 651	605 920	714 998
Immobilisations Corporelles				
Terrains	165 012 300		165 012 300	144 654 117
Constructions	256 521 276	51 113 082	205 408 194	182 258 228
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	714 430		714 430	1 364 758
Immobilisations Financières				
Titres de Participations	16 063 851		16 063 851	14 317 250
TIAP*	10 578 927	139 163	10 439 764	8 861 294
Créances rattachées à des TIAP				
Fonds de roulement	382 766		382 766	258 570
Autres immobilisations financières	591 761		591 761	572 853
ACTIF IMMOBILISÉ	451 521 404	52 301 896	399 219 508	353 002 590
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	602 040		602 040	298 732
Créances douteuses	4 246 205	2 316 884	1 929 321	1 300 976
Clients factures à établir	67 169		67 169	64 369
Locataires charges à rembourser	2 170 262		2 170 262	1 584 638
Autres créances				
Créances fiscales	238 193		238 193	260 751
Produits à recevoir	133 622		133 622	143 023
Débiteurs divers	1 308 865		1 308 865	48 646
Fournisseurs avances et acomptes	794 040		794 040	109 312
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	0		0	0
Instruments de trésorerie	0		0	60 137 473
Disponibilités	47 018 208		47 018 208	39 173 053
Charges constatées d'avance	67 623		67 623	18 381
ACTIF CIRCULANT	56 646 227	2 316 884	54 329 343	103 139 353
Charges à répartir sur plusieurs exercices	587 576		587 576	
Prime de remboursement des Obligations				
TOTAL GÉNÉRAL	508 755 207	54 618 780	454 136 427	456 141 943

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

<i>Passif (en euros)</i>	30 juin 2021	31 décembre 2020
Capital social	66 767 008	66 767 008
Primes d'émission	202 619 937	202 619 937
Ecart de réévaluation	9 872 313	10 205 338
Ecart de réévaluation distribuable	3 094 014	7 301 578
Réserve légale	3 452 527	2 907 141
Réserve indisponible		
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	642 263	15 327
Résultat de l'exercice	5 885 713	10 907 724
CAPITAUX PROPRES	292 345 681	300 735 957
Provisions pour risques	70 000	70 000
Provisions pour charges	463 832	430 451
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	533 832	500 451
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts auprès des établissements de crédit	148 897 038	145 810 280
Emprunts et dettes financières diverses		
Dépôt de garantie	5 278 736	4 736 551
Concours bancaire		
Dettes		
Clients avoirs à établir	120 674	73 703
Clients créditeurs	866 738	421 534
Clients avances sur charges	2 221 132	1 695 088
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	315 671	791 844
Dettes fiscales et sociales	1 039 457	701 554
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Crediteurs divers	898 543	11 664
Autres dettes	1 363 945	567 858
Produits constatés d'avance	254 982	95 458
DETTES	161 256 914	154 905 535
TOTAL GÉNÉRAL	454 136 427	456 141 943

2.2 COMPTE DE RÉSULTAT

En euros	30 juin 2021 (6 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)	30 juin 2020 (6 mois)
Produits d'exploitation			
Loyers	10 433 957	17 441 368	8 089 890
Revenus annexes	156 626	253 720	144 427
Chiffre d'affaires net	10 590 583	17 695 088	8 234 317
Charges locatives refacturables	952 660	1 097 142	415 883
Taxes refacturables	620 357	1 087 070	484 179
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	610 532	722 510	270 617
Autres produits	0	13 220	6 839
Total des produits d'exploitation	12 774 132	20 615 029	9 411 834
Charges immobilières			
Charges locatives non refacturables	108 827	274 118	137 011
Charges locatives refacturables	952 660	1 097 142	415 883
Entretien non refacturable	45 230	140 175	59 294
Impôts, taxes et versements assimilés			
Taxes non refacturables	106 763	142 291	59 351
Taxes refacturables	620 356	1 087 070	484 179
Autres impôts	107 412	323 968	153 699
Autres achats et charges externes			
Rémunération de la société de gestion	994 588	1 462 424	700 493
Honoraires	421 795	1 118 345	367 045
Assurances	13 474	23 129	11 408
Services bancaires	67 585	118 463	84 059
Autres achats	26 991	49 749	21 486
Dotations d'exploitation			
Dotations aux amortissements	3 340 613	5 949 805	2 761 162
Dotations aux provisions pour créances douteuses	828 858	1 475 268	602 919
Dotations aux provisions pour gros entretien	78 612	129 889	62 988
Dotations aux provisions pour risques			
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir			
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	215 455	350 107	64 135
Total des charges d'exploitation	7 929 218	13 741 942	5 985 112
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4 844 914	6 873 087	3 426 722
Produits de participations	1 085 969	484 500	484 500
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	397 646	727 657	342 994
Produits nets sur cessions des immobilisations financières		15 520 416	
Autres intérêts et produits assimilés	92 292	240 478	107 236
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 204 723		
Total des produits financiers	2 780 631	16 973 050	934 730
Intérêts et charges assimilés	1 234 403	2 481 803	1 155 981
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières		10 229 988	
Autres intérêts et charges assimilés	2 140	8 718	5 047
Dotations aux amortissements et aux provisions	102 507	1 204 936	218
Total des charges financières	1 339 050	13 925 445	1 161 246
RÉSULTAT FINANCIER	1 441 581	3 047 605	- 226 517
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	6 286 495	9 920 692	3 200 205
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	21 308	207 257	177 481
Produits exceptionnels sur opérations en capital		4 535 530	1 459
Reprise sur provisions et transferts de charges	131 727	189 808	149 190
Total des produits exceptionnels	153 035	4 932 594	328 130
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 297	2 053	982
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		2 702 739	
Dotations aux amortissements et provisions	331 220	1 195 076	794 240
Total des charges exceptionnelles	334 517	3 899 868	795 222
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 181 482	1 032 727	- 467 092
Impôts sur les bénéfices	56 404	- 37 059	28 247
Impôts étrangers	162 895	82 753	80 858
BÉNÉFICE OU PERTE	5 885 713	10 907 724	2 624 009

2.3 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en Euros	Situation au 31/12/20	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 30/06/21
Capital Social	66 767 008				66 767 008
Primes d'émission	202 619 937				202 619 937
Ecart de réévaluation	10 205 338			- 333 025	9 872 313
Ecart de réévaluation distribuable	7 301 578		- 4 540 589	333 025	3 094 014
Réserve Légale	2 907 141		545 386		3 452 527
Réserve Indisponible	0				0
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	15 327		2 781	624 156	642 263
Acompte sur dividendes	0				0
Résultat de l'exercice	10 907 724		- 10 907 724	5 885 713	5 885 713
CAPITAUX PROPRES	300 735 957		- 14 900 146	6 509 869	292 345 681
Dividendes et précipute versés ⁽¹⁾			14 900 146		

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

2.4 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En euros</i>	30 juin 2021 (6 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)	30 juin 2020 (6 mois)
Résultat de l'exercice	5 885 713	10 907 724	2 624 009
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 734 826	9 042 655	3 801 720
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	0	- 7 123 218	- 1 459
Capacité d'autofinancement	8 620 539	12 827 161	6 424 269
Variation du besoin en fonds de roulement	- 1 611 002	- 616 032	- 769 479
Flux net de trésorerie généré par l'activité	7 009 537	12 211 129	5 654 791
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 47 002 570	- 102 689 103	- 40 051 703
Acquisitions d'immobilisations financières	- 2 159 461	- 25 750 404	- 9 218 156
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	0	4 489 089	1 459
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts	0	15 518 864	0
Autres variations d'immobilisations	631 420	- 631 796	- 2 187 549
Flux net de trésorerie lié aux investissements	- 48 530 611	- 109 063 350	- 51 455 949
Variation de capital et primes d'émissions	0	0	0
Dividendes versés aux actionnaires	- 14 900 146	- 14 589 957	- 14 589 957
Nouveaux emprunts contractés	8 305 000	23 000 000	0
Remboursements d'emprunts bancaires	- 5 194 540	- 11 373 877	- 4 355 736
Remboursement d'obligations convertibles	0	- 69 077	- 69 077
Variations des dépôts de garantie	417 989	1 055 742	150 056
Autres variations financières	600 454	- 2 815	- 29 877
Flux net de trésorerie lié aux financements	- 10 771 243	- 1 979 984	- 18 894 590
Variation de trésorerie	- 52 292 318	- 98 832 205	- 64 695 748
Trésorerie d'ouverture	99 310 526	198 142 733	198 142 733
Trésorerie de clôture	47 018 208	99 310 526	133 446 985
Variation de trésorerie	- 52 292 318	- 98 832 207	- 64 695 749

2.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS

Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2021 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. Un seul changement de méthode comptable 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.

Quote-part terrain et répartition par composants :

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 %

Répartition quote-part 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

Durées et méthodes d'amortissement:

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 1^{er} 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

Le patrimoine de la Société fait l'objet d'évaluations indépendantes chaque semestre. Ces évaluations sont confiées depuis 2019 à la société Cushman & Wakefield pour la totalité du portefeuille.

Les travaux menés par les experts consistent en :

- une expertise effectuée lors de l'entrée d'un immeuble dans le patrimoine ;
- une actualisation de valeur réalisée annuellement ;
- une révision quinquennale.

Au 30 juin 2021, seules les trois dernières acquisitions de l'exercice réalisées le 28 mai, 31 mai et le 4 juin 2021 n'ont pas fait l'objet d'une expertise ou d'une actualisation d'expertise par l'expert indépendant externe.

Les méthodes d'évaluation retenues par Cushman & Wakefield se fondent sur la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs.

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 2021, de nouvelles dotations aux provisions ont été constituées pour un montant total de 273 779 € et des reprises ont été réalisées pour un montant total de 131 727 €.

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 2021, la Société n'a constitué aucune nouvelle dotation aux provisions.

CRÉANCES

Dans le contexte lié à la pandémie de la Covid-19, SELECTIRENTE a appliqué la même méthodologie de provisionnement des créances douteuses du 31 décembre 2020. Ainsi, au 30 juin 2021, en complément de sa méthodologie habituelle consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir (et entre 3 et 4 termes selon les cas pour loyers échus ou mensuels), toutes les créances HT et nettes de garanties présentant une antériorité supérieure à 90 jours ont été intégralement provisionnées.

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Le seul changement de méthode sur cet exercice est lié à la comptabilisation des frais de refinancement qui sont dorénavant étalés sur la durée de l'emprunt. Pour l'exercice du changement de méthode, le traitement retenu est rétrospectif et l'impact du changement de méthode est constaté sur les capitaux propres d'ouverture (en Report à Nouveau) pour un montant de 624 K€.

2.6 NOTES SUR LE BILAN

2.6.1 ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS en Euros	31/12/2020	Augmentation		Diminution		30/06/2021
	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						522
Concession, Brevets	522					
Autres immobilisations incorporelles	1 816 883				161 312	1 655 570,54
TOTAL	1 817 405				161 312	1 656 092,54
Immobilisations corporelles						
Terrains	144 654 117		20 358 183			165 012 299,86
Constructions	229 884 640		26 636 636			256 521 275,88
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	1 364 758		959 114	1 609 442		714 429,98
TOTAL	375 903 515		47 953 933	1 609 442		422 248 005,72
Immobilisations financières						
Titres de Participations	15 521 968		541 883			16 063 851,47
TIAP*	8 961 349		1 617 578			10 578 926,98
Créances rattachées aux TIAP*	0					0
Fonds de roulement	258 570		129 462	5 266		382 766,27
Autres immobilisations financières	572 853			- 18 908		591 761,37
TOTAL	25 314 741		2 288 923	- 13 642		27 617 306
TOTAL GENERAL	403 035 661		50 242 856	1 595 800	161 312	451 521 404

* 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'acquiescer des actifs, ainsi que des travaux en cours au 30 juin 2021.

Les immobilisations financières sont constituées :

- d'actions de la foncière cotée Vastned Retail N.V. pour 16 063 851 € ;
- de titres immobilisés pour 10 578 927 € ;
- des divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 382 766 € ;
- des avoirs détenus dans le cadre du contrat de liquidité (actions propres et trésorerie) pour 591 761 €.

TITRES DE PARTICIPATIONS ET TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DU PORTEFEUILLE

Les participations financières de SELECTIRENTE se décomposent comme suit au 30 juin 2021 :

<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 (2020) ⁽¹⁾	Résultat Net du dernier exercice clos (2020)
Titres de participation						
VASTNED RETAIL N.V.	640 855	19 036 646	3,37 %	16 063 851	50 249 ⁽²⁾	23 925 ⁽²⁾
TIAP						
Parts de SCPI						
SCPI IMMORENTE	3 773	1 610 758 592	0,04 %	1 047 678	213 738 645	139 559 719
SCPI EFIMMO 1	738	1 061 971 712	0,01 %	136 161	115 184 091	69 307 460
SCPI SOFIPIERRE	1 294	30 461 864	0,65 %	533 514	9 130 697	4 738 332
SCPI IMMORENTE 2	5 602	60 600 000	1,85 %	1 617 578	5 866 303	3 014 606
SCPI CIFOCOMA 2	373	6 809 112	0,84 %	167 801	n.c.	n.c.
SCPI SELECT INVEST 1	147	376 165 341	0,01 %	84 756	119 524 897	67 277 261
SCPI FICOMMERCE	820	465 559 461	0,03 %	165 024	51 641 619	30 891 286
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663	35 026 749	0,29 %	202 389	5 502 091	3 636 996
SCPI NOVAPIERRE	2 530	103 954 560	0,58 %	1 047 002	13 677 967	7 820 455
SCPI ACTIPIERRE 2	100	49 936 718	0,03 %	26 196	6 853 591	4 989 710
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300	176 975 200	0,52 %	1 983 721	27 225 545	18 858 787
SCPI BUROBOUTIC	1 465	218 116 650	0,10 %	367 107	26 276 316	15 857 399
Autres titres détenus						
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	179 296 990	1,14 %	2 000 000	7 021 745	5 723 298
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00 %	1 200 000	n.c.	-29 362
TOTAL				26 642 778		

(1) Produits de l'activité immobilière

(2) En K€

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.

2.6.2 ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS

Amortissements en Euros	31/12/2020	Augmentation	Diminution	30/06/2021
		Dotations	Reprises	
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 101 885	161 216	213 450	1 049 651
TOTAL	1 101 885	161 216	213 450	1 049 651
Immobilisations corporelles				
Constructions	43 883 324	4 946 193	1 616 515	47 213 002
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	43 883 324	4 946 193	1 616 515	47 213 002
Immobilisations financières				
Titres de Participations	-	-	-	-
TIAP *	-	-	-	-
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	44 985 209	5 107 409	1 829 965	48 262 653

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Dépréciations en Euros	31/12/2020	Augmentation	Diminution	30/06/2021
		Dotations	Reprises	
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	3 743 088	288 719	131 727	3 900 080
Sur immobilisations financières	1 304 774	39 113	1 204 723	139 163
Sur créances clients	2 053 328	828 858	565 302	2 316 884
Sur autres créances	0			0
TOTAL	7 101 190	1 156 690	1 901 753	6 356 127

Les provisions sur immobilisations corporelles se décomposent en :

- 135 888 € 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;
- 3 764 192 € de dépréciations d'actifs pour lesquels des indices de pertes de valeur ont été identifiés :
 - 658 773 € pour un magasin à Lille(59);
 - 413 707 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81);
 - 364 871 € pour une boutique à Vichy(03);
 - 353 950 € pour un magasin à Alsemberg Bruxelles (Belgique);
 - 283 192 € pour une boutique à Saint Quentin (02);
 - 274 438 € pour une boutique à Anvers (Belgique);
 - 235 780 € pour une boutique à Mortsel (Belgique);
 - 184 454 € pour une boutique à Saint-Chamond (42);
 - 135 682 € pour une boutique rue Vaugirard à Paris(15^e);
 - 119 402 € pour un magasin à Mol (Belgique);
 - 106 243 € pour une boutique à Angers (49);
 - 104 881 € pour une boutique à Auxerre (89);
 - 103 151 € pour une boutique à Sens (89);
 - 94 002 € pour une boutique à Dreux (28);
 - 69 816 € pour une boutique à Troyes (10);
 - 68 811 € pour une boutique à Aillant-sur-Thoulon (89);
 - 68 070 € pour une boutique à La Louvière (Belgique);
 - 64 359 € pour une boutique à Anost (71);
 - 60 611 € pour une boutique à Alba la Romaine (07).

Sur le premier semestre 2021, les franchises et abandons de loyers s'élevaient à 0,2 M€ (1,7 % des loyers facturés). Les impayés résiduels au titre du premier semestre 2021, qui s'élevaient à 2,2 M€ (20,8 % de la facturation), font l'objet d'accords de report pour 0,1 M€ et de provisions pour 0,8 M€, compte tenu des discussions qui se poursuivent avec les locataires concernés.

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

2.6.3 ÉTAT DES CRÉANCES

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Fonds de roulement	382 766		382 766
Créances de l'actif circulant			
Clients	602 040	602 040	
Clients douteux et litigieux	4 246 205	4 246 205	
Autres créances clients (acomptes/charges)	2 170 262	2 170 262	
Clients -facture à établir	67 169	67 169	
Etat : Impôt sur les bénéfices	0	0	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	25 939	25 939	
Etat : Autres impôts, taxes et versements assimilés	212 254	212 254	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	2 102 905	2 102 905	
Produits à recevoir	133 622	133 622	
Charges constatées d'avance	67 623	67 623	
TOTAL	10 010 785	9 628 019	382 766

2.6.4 CAPITAL SOCIAL

Au 30 juin 2021, le capital social de SELECTIRENTE s'élevait à 66 767 008 euros et se compose de 4 172 938 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

2.6.5 ÉCART 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 4 juin 2021, une quote-part de l'écart de réévaluation a été transféré à un poste de réserves distribuables pour 333 025 €. Au 30 juin 2021, le solde de ce poste s'élevait à 3 094 014 €.

2.6.6 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/20	Augmentation	Diminution	30/06/21
		Dotations	Reprises	
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges	0			0
Provisions pour gros entretien	430 451	78 612	45 230	463 832
Autres provisions pour risques et charges	70 000			70 000
TOTAL	500 451	78 612	45 230	533 832

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville. Une provision de 78 612 € a été dotée à ce titre au cours du semestre et 45 230 € ont été repris car consommés.

La provision pour risque de 70 K€ constituée dans les comptes au 31 décembre 2020 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.

2.6.7 ÉTAT DES DETTES

<i>En euros</i>	Montant	A un an	de 1 à	A plus de
	brut	au plus	5 ans	5 ans
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	148 897 038	13 282 630	45 087 630	90 526 778
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	5 278 736			5 278 736
Fournisseurs et comptes rattachés	315 671	315 671		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	227 478	227 478		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	761 127	761 127		
Etat : Autres impôts et taxes	50 851	50 851		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	5 471 031	5 471 031		
Produits constatés d'avance	254 982	254 982		
TOTAL	161 256 914	20 363 771	45 087 630	95 805 513

2.6.8 TRÉSORERIE

en Euros	Prix d'achat (= valeur brute comptable)	Provision au 30/06/2021	Valeur nette comptable au 30/06/2021	Prix de revient *	Valorisation au 30/06/2021	Plus value latente	Moins value latente
Certificats de dépôts	0		0	0	0		
Instruments de Trésorerie	- 0						
Disponibilités	47 018 208		47 018 208	47 018 208	47 018 208		
TOTAL TRÉSORERIE	47 018 208	0	47 018 208	47 018 208	47 018 208	0	0

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

2.6.9 MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES

Dans le cadre du contrat de liquidité, les mouvements sur actions propres du premier semestre de l'exercice 2021 ont été les suivants :

en Euros	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2020	5 400	417 010			72 057
Achats de l'exercice	405	30 470			
Ventes de l'exercice	1 052	70 375			18 908
Actions propres détenues au 30/06/2021	4 753	377 106		377 106	90 965
Solde espèces		214 655		214 655	
TOTAL DU COMPTE DE LIQUIDITÉ		591 760	0	591 760	

2.7 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

2.7.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires du premier semestre de l'exercice 2021 s'établit à 10 590 583 €. Il est constitué de :

- loyers pour 10 433 957 € soit 98,5 % du chiffre d'affaires ;
- revenus annexes pour 156 626 € soit 1,5 % du chiffre d'affaires.

2.7.2 CHARGES IMMOBILIÈRES

Les charges immobilières sont composées :

- de charges récupérables qui ont leur contrepartie en produits pour 952 660 € ;
- de charges d'entretien du patrimoine non récupérables sur les locataires (dont vacants) pour 45 230 €.
- de charges locatives non récupérables sur les locataires (ou sur locaux vacants) pour 108 827 € ;

2.7.3 IMPÔTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS

Ils sont composés :

- des taxes refacturables qui ont leur contrepartie en produits pour 620 356 € ;
- de TVA non récupérable pour 29 717 € ;
- de taxes foncières non refacturables pour 106 763 € ;
- de contributions sur les revenus locatifs (CRL) pour 8 262 €.
- de la contribution économique territoriale (CET) pour 69 432 € ;

2.7.4 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Conformément à la convention de délégation de gestion du 23 octobre 1997 et de ses avenants, active jusqu'au 3 février 2021, date de la transformation juridique de la Société, 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 2021 à 151 K€ . La charge liée à la gérance du Gérant SELECTIRENTE Gestion, conformément aux nouveaux statuts suite à cette même transformation, est de 844 K€ au 30 juin 2021.

En dehors de la commission de gestion perçue par le Gérant SELECTIRENTE Gestion, ce poste est principalement constitué :

- les honoraires du dépositaire dont l'activité s'est éteinte à l'occasion de la transformation juridique de la Société, pour 20 638 € ;
- des honoraires des Commissaires aux Comptes pour 49 302 € ;
- de frais d'actes et de contentieux pour 74 287 € ;
- de frais bancaires pour 67 585 € ;
- des frais d'audit et de diagnostics pour 26 314 € ;
- de primes d'assurances pour 13 474 €.
- d'honoraires divers (comprenant notamment les honoraires de relocation) pour 135 681 € ;
- des honoraires d'expertises immobilières pour 115 573 € ;

2.7.5 RÉSULTAT FINANCIER

Depuis le premier semestre 2020, les revenus des produits de participations (SCPI, OPCV) et des usufruitiers 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 2 780 631 € et correspondent principalement aux produits de participations dans la société Vastned Retail N.V. pour 1 085 969 €, les revenus des produits de participations (SCPI, OPCV) et des usufruitiers de parts de SCPI pour 397 646 €, des certificats de dépôts pour 92 292 € et la reprise de 1 204 723 € sur provision constituée au 31 décembre 2021 sur les titres de la société Vastned Retail N.V.. Les charges financières s'élèvent à 1 339 050 € et correspondent principalement aux intérêts d'emprunts bancaires pour 1 234 403 €.

2.7.6 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel du semestre ressort à - 181 482 € et est constitué principalement par :

- une dotation aux provisions pour dépréciations d'actifs : - 331 220 €
- une reprise des dotations sur dépréciation d'actifs : +131 727 €
- d'autres éléments exceptionnels (boni / mali sur les rachats d'actions propres, conversion d'actions propres ...): +18 011 €

2.7.7 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 %	5 292 189			5 292 189
- non exonéré	831 410	1 037 619	56 085	775 325
Exceptionnel				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 60 %	0			0
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95 %	- 182 685			- 182 685
- non exonéré	1 203	1 203	319	884
SOUS - TOTAL	5 942 117	1 038 823	56 404	5 885 713
TOTAL	5 942 117	1 038 823	56 404	5 885 713

2.8 ENGAGEMENTS HORS BILAN ET AUTRES INFORMATIONS

2.8.1 ENGAGEMENTS D'ACQUISITIONS/CESSIONS

Depuis le 30 juin 2021, la société est engagée (engagement ferme et promesse signée) dans plusieurs nouvelles opérations pour un montant total d'environ 60 M€ de valeur d'actifs immobiliers, en vue d'acquérir des actifs de commerces situés à Paris et dans les grandes métropoles françaises et offrant un potentiel d'évolution locative ou de reconversion.

Au 30 juin 2021, la Société est engagée sur la cession d'un commerce vacant situé à Sancerre (18) pour un prix net vendeur de 100 K€.

2.8.2 GARANTIES ET HYPOTHÈQUES

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, la Société Générale, 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 2021, 113 boutiques acquises principalement en 2020 et au premier semestre 2021 ne sont grevées 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 SOFIERRE, 3 773 parts de la SCPI IMMORANTE, 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.

2.8.3 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 :

Nominale	Notionnel résiduel au 30/06/2021	Durée	Taux payé	Taux reçu
830 000 € amortissable	27 667 €	15 ans du 17/10/06 au 17/10/21	4,00 %	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	40 000 €	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 %.

2.8.4 AUTRES ENGAGEMENTS

Dans le cadre de la transformation de la Société en Société en commandite par action le 3 février 2021, la Société s'est engagée à verser, à son Gérant actuel SELECTIRENTE Gestion, une indemnité en cas de résiliation par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires. Ainsi, SELECTIRENTE Gestion aura droit au versement par la Société, prorata temporis, de la rémunération qui lui est due jusqu'au jour de la perte de sa qualité de Gérant et au versement par la Société d'une indemnité correspondant à la somme de :

- deux tiers d'une année de rémunération fixe (sur la base de la moyenne des rémunérations fixes des deux derniers exercices complets) et
- un tiers d'une année de rémunération variable (sur la base de la moyenne des rémunérations variables des deux derniers exercices complets),

cette somme étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent la date de l'Assemblée Générale.

En cas de démission d'office à la suite d'un Changement de Contrôle, le Gérant aura droit au versement par la Société, prorata temporis, de la rémunération qui lui est due jusqu'au jour de la perte de sa qualité de Gérant, cette rémunération étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent la date d'arrêt des comptes du semestre au cours duquel le Changement de Contrôle est intervenu.

En cas de cessation, pour quelque cause que ce soit, des fonctions de tous les Gérants de la Société entraînant une vacance de la Gérance, le ou les associés commandités assurent la Gérance de la Société dans l'attente de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants dans les conditions prévues par les statuts en vigueur.

2.8.5 ÉTAT 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.

3

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 4 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 DESCAMPS

Président de SELECTIRENTE Gestion, Gérant

4

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

4.1

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

33

4.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2021

Mesdames, Messieurs les Actionnaires

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels de la société SELECTIRENTE, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

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

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations du semestre ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de ce semestre.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels.

Paris La Défense, le 24 septembre 2021
KPMG Audit FS I

Régis Chemouny
Associé

Paris, le 24 septembre 2021
RSM Paris

Martine Leconte
Associée





SELECTIRENTE

Gérant et associé commandité : **SELECTIRENTE
GESTION**

SELECTIRENTE Gestion est une filiale de SOFIDY.

SELECTIRENTE Gestion SAS

Société par actions simplifiée au capital social de 100 000 Euros
Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.selectirente.com - Email : selectirente@selectirente.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

Sofidy SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

BY **10** TIKEHAU
CAPITAL