SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2022

SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS 2022 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 Structure Financière 8
1.5 Gestion locative et immobilière 9
1.6 Résultats semestriels 10
1.7 Autres informations 13
1.8 Perspectives 15
1.9 Note méthodologique 15

2 COMPTES ET NOTES ANNEXES 17

2.1 États financiers semestriels individuels en IFRS 18

3 DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES 37

4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 39

4.1 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 40

Résultats du premier semestre 2022

CHIFFRES CLÉS	1S22	2021	1S21
PERFORMANCE OPÉRATONNELLE			
Croissance des loyers	+ 25,0 %	+ 28 %	+ 29,0 %
Croissance des loyers à périmètre constant	+ 3,2 %	+ 2,0 %	+ 0,3 %
Taux d'Occupation Financier moyen (sur les 12 derniers mois)	95,8 %	95,1 %	94,3 %
Investissements directs et indirects (HD - M€)	104,9	109,1	47,8
RÉSULTATS (M€)			
Résultat Net IFRS	9,1	17,1	7,0
Résultat EPRA	9,1	16,8	8,4
Cash Flow Courant	10,2	17,9	8,2
DONNÉES EPRA PAR ACTION (€/ACTION)			
Résultat EPRA	2,19	4,04	2,01
EPRA NRV	96,76	96,69	NA
EPRA NTA	86,33	88,15	NA
ERPA NDV	89,11	88,71	85,86
Taux de rendement initial net	4,8 %	4,8 %	4,7 %
Taux de rendement initial hors aménagemen de loyers	4,8 %	4,9 %	4,7 %
Taux de vacance	2,3 %	2,8 %	4,2 %
Ratio de coût (dont coût de vacance)	20,3 %	19,6 %	17,5 %
Ratio de coût (hors coût de vacance)	19,7 %	19,1 %	16,8 %
PATRIMOINE ET ENDETTEMENT			
Juste valeur du Patrimoine (HD - M€)[1]	616	510	462
Taux de rendement moyen des expertises immobilières	4,8 %	4,7 %	4,8 %
LTV Net[1]	40,2 %	26,7 %	22,0 %

(1) Voir note méthodologique en page 15.

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 STRUCTURE FINANCIÈRE 8

1.5 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE 9

1.6 RÉSULTATS SEMESTRIELS 10

1.6.1 Evolution du Patrimoine et synthèse des indicateurs de performance 10

1.6.2 Synthèse des indicateurs de performance EPRA 11

1.7 AUTRES INFORMATIONS 13

1.7.1 Principaux risques 13

1.7.2 Risque lié à la pandémie de la COVID-19 14

1.8 PERSPECTIVES 15

1.9 NOTE MÉTHODOLOGIQUE 15

1.1 CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET MARCHÉ IMMOBILIER

Le 1er semestre 2022 a été marqué par plusieurs évènements macroéconomiques, politiques ainsi que par des éléments liés à la conjoncture sanitaire.

Malgré cela, l'économie française se redresse: croissance estimée du PIB de 2,3 % en 2022, fortes créations d'emplois annoncées en 2021 avec un taux de chômage assez stable depuis le début de l'année à 7,4 % en France et des effets de l'épidémie de la COVID-19 qui tendent à disparaitre.

Ces évènements ont pesé sur l'économie française plus particulièrement sur les tendances du commerce au 1er trimestre 2022. Puis, un fort redressement de la fréquentation des commerces ainsi que du chiffre d'affaires des commerçants a été constaté au 2e trimestre 2022 (105% du niveau de la même période en 2019) et cela malgré une fréquentation en baisse à 91% en moyenne par rapport à son niveau du premier semestre 2019.

L'indicateur du climat des affaires du commerce de détail au premier semestre 2022 est quasi stable par rapport à 2021 avec une moyenne à 99,4 points (vs 103,8 en 2021) mais en déclin à fin juin 2022 à 95,2 points.

Le marché français de l'investissement en immobilier de commerces a démarré fort l'année 2022, enregistrant notamment au premier semestre 2022 un record historique du meilleur démarrage de l'année. Près de 2,7 Mds€ ont été investis en immobilier de commerce au premier semestre 2022, soit près 3 fois le montant du premier semestre 2021 (1 Mds€) et 2 fois plus élevé que la moyenne de long terme).

Les volumes investis en commerces en France ont connu un très net rebond, représentant 20% au S1 2022 des investissements immobiliers totaux (contre 13 % pour l'année 2021), soutenus par l'allègement des contraintes sanitaires et le retour progressif du tourisme international. L'activité transactionnelle en commerce a été alimentée par 2 opérations d'envergure (> 100M€) enregistrées ce semestre et, avec près de 1,2 Mds€, les grands volumes totalisent la moitié des montants investis à l'issue de ce premier semestre.

1.2 RÉSILIENCE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

Au cours d'un premier semestre marqué par des troubles macroéconomiques et géopolitiques accrue, dans un context pressions inflationnistes et de taux d'intérêt en forte hausse qui pèsent sur la croissance, le marché français de l'investissement en commerces a su tirer son épingle du jeu, réalisant son meilleur démarrage historique.

SELECTIRENTE reste convaincue de la capacité de résilience des commerces de proximité en centre-ville, à la faveur du soutien des consommateurs, d'une évolution favorable de leurs habitudes et d'un essor des mobilités douces qui tend à rendre ces enseignes plus accessibles. La Société a poursuivi sa stratégie d'investissement dynamique et rigoureuse en sélectionnant les opportunités de marché à la fois sécurisées et créatrices de valeur. La Société a ainsi renforcé sa présence dans la capitale mais également dans plusieurs métropoles françaises.

Très sensible à sa politique ESG, SELECTIRENTE analyse de façon transverse le score ESG de chacune de ses acquisitions et assure son suivi sur le long terme, permettant une amélioration continue de ces pratiques. Ainsi, au 30 juin 2022, 29 actifs entraient dans le champ d'application du Décret Tertiaire visant la réduction des consommations énergétiques et le renforcement de la communication de cet enjeu auprès des locataires.

1.3 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES DU SEMESTRE

1.3.1 INVESTISSEMENTS

Au cours du premier semestre 2022 marqué par une forte reprise de l'activité économique et malgré un contexte macroéconomique et géopolitique compliqué, SELECTIRENTE a su engager un important programme d'investissements.

Depuis le début de l'exercice 2022, la Société a poursuivi son développement en engageant un important programme d'investissements équivalent au montant des programmes d'investissement de chacune des deux dernières années. Tout en conservant ses critères stricts de sélectivité, la Société a conclu ce premier semestre avec **104,9 M€ d'investissements en immobilier direct** sur des actifs de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché.

Ainsi, SELECTIRENTE a réalisé au total l'acquisition de 36 boutiques de pieds d'immeuble ou magasins (aussi bien à l'unité que sous forme de 2 portefeuilles) ainsi qu'un ensemble commercial, très bien situés, principalement à Paris, en région parisienne et à Bordeaux (33) , pour un prix de revient total de 104,9 M€[(2)] :

- un ensemble commercial de 2 926 m², à Bordeaux, sur la place des Grands Hommes, actif emblématique en hyper centre, réparti sur deux étages, et actuellement entièrement loué à 13 locataires, dont 12 commerces et une surface de bureaux de 1 752 m², pour un prix de revient de plus de 24 M€ ;
- 22 boutiques et un actif de bureaux au cœur de Paris, sur deux tronçons de la rue Rambuteau dans les 1er et 3e arrondissements, à proximité immédiate du Forum des Halles et du centre Georges Pompidou, pour un prix de revient de près de 72 M€ ;
- un portefeuille de 6 commerces et boutiques à Paris (15e, 4e, 3e), Versailles (78) et Romainville (93), pour un prix de revient de plus de 4,6 M€ ;
- 8 boutiques à l'unité à Paris (1er, 10e, 11e, 14e, 18e) et en région parisienne, pour un prix de revient global de près de 4,4 M€.

Depuis le 1er juillet 2022, la Société est engagée dans l'acquisition de deux actifs parisiens (10e, 4e) pour un prix de revient total de 1,2 M€.

1.3.2 ARBITRAGES

Au cours de ce 1er semestre, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages traduisant l'objectif de « recentrage stratégique » de son portefeuille : vente de 6 commerces situés à Cholet (49), Bourg-en-Bresse (01), Beauvais (60), Arpajon (91) et Aillant-sur-Tholon (89), pour un prix net vendeur total de 2,1 M€, générant une plus-value distribuable de près de 0,7 M€.

Au 30 juin 2022, la Société est engagée dans la cession de 5 actifs situés à Douai (59), Corbeil Essonnes (91), Puygouzon (81), Paris (18e) et Lyon (1er) pour un prix net vendeur de 1,4 M€.

Depuis le 1er juillet, SELECTIRENTE a poursuivi ses opérations d'arbitrages stratégiques avec la vente de quatre actifs situés à Lyon (69), Puygouzon (81), Paris (18ème) et à Douai (59) pour un prix net vendeur de 1,3 M€. La Société est également engagée dans la cession de 3 commerces supplémentaires situés à Orléans (45), à Namur (Belgique) et à Vannes (56) pour un prix net vendeur de 6,6 M€.

1.3.3 COMPOSITION DU PATRIMOINE

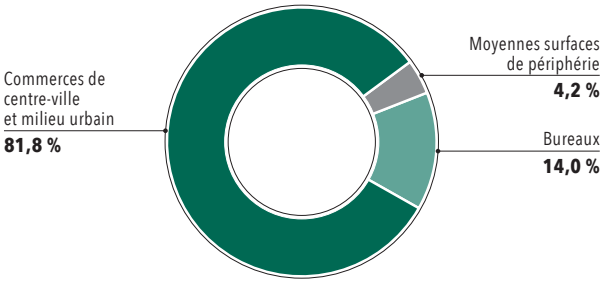
Le patrimoine de la Société a dépassé **le seuil des 600 M€** et s'est établi au 30 juin 2022 à 616 M€[(3)] hors droits, enregistrant une hausse de 21 %par rapport au patrimoine du 31 décembre 2021. Il se compose de:

- 591 M€ d'actifs immobiliers acquis en direct (valeurs d'expertise hors droits) ;
- 25 M€ d'investissements immobiliers indirects constitués d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 13,9 M€, de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 9,6 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 0,4 M€.

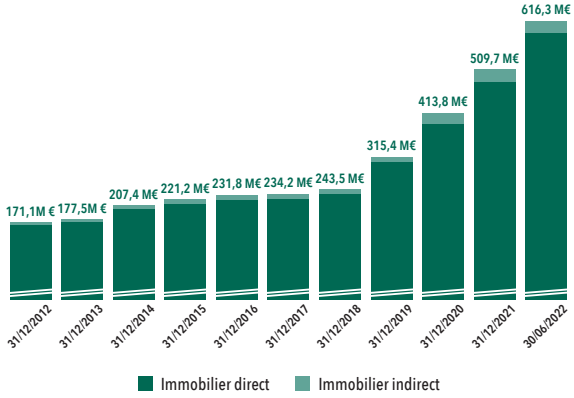
(2) Frais d'achat inclus et hors commissions d'investissement
(3) Voir note méthodologique en page 15

Au 30 juin 2022, l'évolution du patrimoine immobilier acquis en direct et en indirect se décompose de la manière suivante :

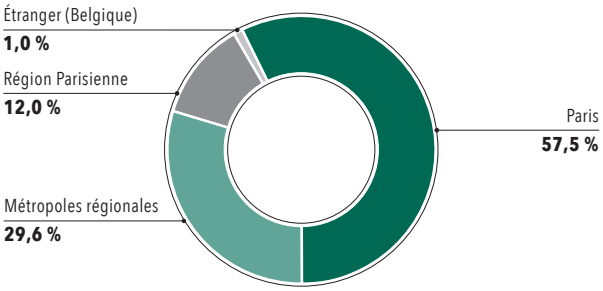
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (% des valeurs au 30 juin 2022)



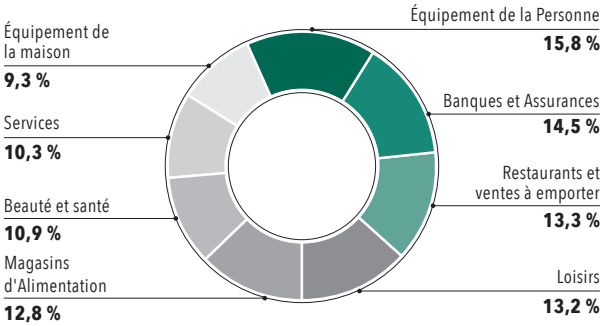
Evolution du patrimoine immobilier en direct et indirect



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct (% des valeurs au 30 juin 2022)



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



Enfin, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE (valeur HD de 590,9 M€) est constitué de 589 murs de commerces, de surfaces de bureaux de plain-pied à Paris, une galerie commerciale (12 boutiques et un espace de bureaux) à Bordeaux (33) et de deux ensembles immobiliers mixtes (commerces et bureaux) à Bordeaux (33) et à Toulouse (31) à fin juin 2022.

1.4 STRUCTURE FINANCIÈRE

Pour rappel, SELECTIRENTE a conclu le 4 février 2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale, banques historiques de la Société, une opération de refinancement de la dette hypothécaire en dette *corporate* sur 5 ans d'un montant de 100 M€, permettant de rembourser plus de 80 M€ de sa dette hypothécaire existante. La Société a également signé un RCF (*Revolving Credit Facility*) de 140 M€ sur 3 ans qui lui confère une capacité d'investissement accrue.

Cette opération structurante permettra à la Société d'accompagner sa politique de croissance en poursuivant sa stratégie rigoureuse d'acquisition d'actifs, à Paris, dans les grandes métropoles françaises et villes dynamiques dotées de zones à forte densité commerciale.

Au 30 juin 2022, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 257,7 M€ et se caractérise par :

- 24% de dettes hypothécaires et 76% de dettes corporate ;
- un ratio LTV net de 40,2 % et un ratio LTV brut de 41,8 % ;
- un coût moyen de la dette à 1,88 % ;
- une part de dettes à taux fixe de 24 % et à taux variable de 76 % ;
- une part de dettes à taux fixe et couvertes ressortant à 73 %, à la suite de la couverture d'une partie de la dette à taux variable.
- une duration de près de 4,4 années et une maturité résiduelle moyenne de près 5,1 années

En effet, SELECTIRENTE a contracté un contrat de SWAP pour couvrir la totalité de son crédit *corporate* de 100 M€, ainsi que 2 SWAPs de 50 M€ chacun pour couvrir 70% de sa ligne RCF, par tranches différées de 25 M€ au 1er avril 2022, 1er juillet 2022, 1er octobre 2022 et 1er janvier 2023.

Ainsi, au 1er juillet 2022, les dettes à taux fixe ou couvertes ressortent à plus de 83% et, sans nouvelles dettes d'ici fin 2022, le seront à 100%.

1.5 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Depuis le début de l'année, et malgré la situation macroéconomique, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspécialisation de baux) ont été actives, se traduisant par une augmentation nette (+8,8 %) des loyers annuels des 17 commerces concernés à 861 K€ (contre 792 K€ précédemment) en plus de 20 K€ d'indémnité de déspécialisation concenrnat 2 boutique à Paris 15 et à Lyon 1er.

	Nombre	Surface m²	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements de baux	5	601	232 945 €	209 954 €
Relocations	6	456	454 294 €	508 000 €
Cessions de baux avec déspécialisation	6	267	104 393 €	143 341 €
TOTAL	**17**	**1 324**	**791 632 €**	**861 295 €**
Locations				0 €
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				20 000 €

Le taux d'occupation financier continue de croître et s'établit à 95,8 % en moyenne sur les 12 derniers mois, en progression de 150 points de base par rapport à celui du premier semestre 2021 (94,3 %). Le taux d'occupation financier du 2ème trimestre 2022 est en croissance de 90 points de base par rapport au trimestre précédent et s'établit à 96,1 % (95,2 % au 1er trimestre 2022). Cette croissance s'explique par le travail des équipes de gestion qui ont su relouer 6 actifs provisoirement vacants durant le premier semestre 2022, en plus de ceux reloués au second trimestre 2021 , comme ceux situés avenue des Ternes à Paris (17e), rue de Turenne à Paris (3e) et la rue Rivoli à Paris (1er), ainsi que la relocation complète de l'actif situé rue de la Liberté à Dijon au second semestre 2021. Ces 6 nouvelles relocations de commerces vacants ont été signées dans le courant du premier semestre 2022, générant une croissance nette de 54 K€ sur le loyer annuel global des relocations (+11,8 %).

Le montant des gros travaux et des dépenses d'entretien non refacturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 749 K€ au premier semestre 2022. Ces travaux ont principalement concerné les biens suivants :

L'actif situé rue du Louvre à Paris (1er) (11K€ de participation aux travaux de rénovation de l'escalier), rue Chardon Lagache à Paris (16ème) (18 K€ de participation aux travaux d'aménagement du locataire), rue du Mont Cenis à Paris (18ème) (20 K€ de participation aux travaux de rénovation de la chaufferie), rue Saint Jacques à Paris (5ème) (17 K€ de participation aux travaux d'aménagement du nouveau locataire), à Auxerre (89) (8K€ la remise en état de la façade), rue des Petits Champs à Paris (1er) (27 K€ de participation aux travaux de ravalement), à Dijon (21) (256 K€ de participation aux travaux de mise en conformité et d'aménagement du nouveau locataire), à Namur (Belgique) (14 K€ le remplacement de la chaudière), rue Gomboust à Paris (1er) (20 K€ la pose d'un conduit d'extraction et 16 K€ de participation aux travaux d'aménagement du nouveau locataire), rue des Grands Augustins à Paris (6ème) (12 K€ de participation aux travaux de ravalement), à Nice (06) (7K€ de participation aux travaux de réfection toiture), rue des Frères Lumière à Lyon (69) (8 K€ de participation aux travaux de ravalement), à Boulogne-sur-Mer (62) (75 k€ les travaux de structure et de désamiantage).

Les ravalements ont fait l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 100 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes au 30 juin 2022 et des travaux de ravalements ont été réalisés au premier semestre 2022, entrainant une reprise de provisions de 51 K€. Le solde de cette provision pour ravalements ressort ainsi à 497 K€ au 30 juin 2022.

LITIGES

Au 30 juin 2022, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement et/ou renouvellement/fixation de leur loyer, deux litiges significatifs sont à signaler:

- 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 (4e). 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 2022, inchangée depuis le 31 décembre 2019, et
- la mise en cause de SELECTIRENTE par son locataire, dans la chute du plafond du 1er étage du local commercial situé rue Georges Clémenceau à Vichy (03). Dans son rapport, l'expert judiciaire retient la responsabilité du syndicat des propriétaires et chiffre le préjudice du locataire à 80 k€ HT, soit une quote-part pour Selectirente de 38,2 k€. La procédure se poursuit et la Société a provisionné dans ses comptes la somme de 40 K€.

1.6 RÉSULTATS SEMESTRIELS

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 13,0 M€ au 30 juin 2022, en hausse de +24,7 % par rapport au 1er semestre 2021. Les loyers seuls progressent de + 24,5 % par rapport au premier semestre 2021 et de +3,2 % à périmètre constant[4]

En K€	1S21	1T22	2T22	1S22	Variation 1S22 / 1S21
Loyers	10 365	6 302	6 603	12 905	+ 24,5 %
Autres revenus	102	373	-230	143	+ 40,8 %
Chiffre d'affaires net	**10 467**	**6 675**	**6 373**	**13 049**	**+ 24,7 %**

Compte de résultat en normes IFRS (K€)	1S21	1S22	Variation
Loyers nets	10 365	12 905	25%
Revenus locatifs	**10 467**	**13 049**	**25%**
Charges immobilières et taxes non récupérables	- 401	- 491	22%
Frais de gestion et autres frais généraux	- 1 435	- 2 072	44%
Variation de valeur des immeubles de placement	- 1 866	2 178	NA
Résultat de cessions d'immeubles de placement		- 51	NA
Autres	- 445	- 102	-77%
Résultat opérationnel	**6 319**	**12 512**	**98%**
Dividendes	1 484	1 168	-21%
Charges financières nettes	- 1 225	- 2 782	127%
Résultat de cession et variation de valeurs financières	577	- 1 890	NA
Résultat financier	**835**	**- 3 504**	**NA**
Résultat avant impôts	**7 155**	**9 008**	**26%**
Impôts	- 182	85	-146%
Résultat net	**6 972**	**9 093**	**30%**
Cash-flow courant	**8 162**	**10 242**	**+ 25 %**

N/A : non applicable

SELECTIRENTE affiche un résultat net IFRS de 9,1 M€ en forte progression de 30% par rapport à la même période 2021. Cette forte progression s'explique à la fois par la hausse des revenus locatifs (+25%) liée aux investissements réalisés au deuxième semestre 2021 et au premier semestre 2022 et à la variation de la valeur des immeubles de placement, et ce malgré les investissements du premier semestre 2022 qui ont été réalisés en très grande majorité sur les deux derniers jours du semestre, le résultat semestriel comprenant ainsi tous les coûts d'acquisition liés à ces investissements mais très peu de loyers. En outre, l'investissement en titres de participation de la foncière Vastned Retail N.V. a permis de percevoir 0,8 M€ de dividendes contre 1,1 M€ au premier semestre 2021.

Le résultat net IFRS et le cash-flow courant affichent des progressions en ligne avec la bonne performance opérationnelle du portefeuille, soit des hausses respectives de +30 % et +25 % sur un an.

1.6.1 EVOLUTION DU PATRIMOINE ET SYNTHÈSE DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE a dépassé **le seuil des 600 M€** et s'est établi au 30 juin 2022 à 616 M€[5] hors droits au 30 juin 2022 contre 510 M€ au 31 décembre 2021, soit une hausse de +21%. 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 2022, compte tenu de la qualité de ses emplacements, la Société a enregistré une bonne croissance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce

(4) Voir note méthodologique en page 15.

(5) Le patrimoine réévalué au 30 juin 2022 (616 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 591 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 11 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 0,4 M€ et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 14 M€.

malgré la hausse de l'incertitude économique et les pressions inflationnistes. Ainsi, ces valeurs d'expertise affichent **une croissance globale de +2,0% à périmètre constant sur les 6 derniers mois**.

En détail, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 82% du portefeuille global, enregistrent une croissance à périmètre constant de +2,1%, au même titre que les bureaux (+0,6%). Cette progression est plus marquée pour les magasins de périphérie (+5,1%). Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise sont en augmentation à Paris (+2,5%) et en région parisienne (+0,8%), représentant près de 70% du patrimoine global. Enfin, les actifs en régions enregistrent eux aussi une croissance (+1,9%), alors que ceux situés en Belgique s'affichent en retrait (-2,6%).

A fin juin 2022, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 4,8%, globalement stable par rapport à fin 2021. Le taux de rendement ressort à 4,7% pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,2% pour les locaux parisiens estimés entre 3,2 % et 6,2 %, et 5,3% en région parisienne) et à 7,1% pour les commerces de périphérie (qui représentent 4,2% de la valeur globale du patrimoine).

1.6.2 SYNTHÈSE DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Conformément aux recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) dont elle est membre, SELECTIRENTE publie les principaux indicateurs de performances permettant de favoriser la transparence et la comparabilité des résultats financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA ressort à 89,11 € au 30 juin 2022 contre 88,71 € à fin 2021, soit une croissance de +0,4 % sur l'année et une hausse de +3,8% par rapport au premier semestre 2021.

	30/06/2022		31/12/2021		30/06/2021	
KPI EPRA	en M€	€/action	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	9,1	2,19	16,8	4,04	8,4	2,01
EPRA NRV	403,4	96,76	403,0	96,69	NA	NA
EPRA NTA	360,0	86,33	367,4	88,15	NA	NA
EPRA NDV	371,5	89,11	369,8	88,71	357,9	85,86
Taux de rendement initial net	4,8%		4,8%		4,7%	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	4,8%		4,9%		4,7%	
Taux de vacance	2,3%		2,8%		4,2%	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	20,3%		19,6%		17,5%	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	19,7%		19,1%		16,8%	

RÉSULTAT NET EPRA

Le résultat net EPRA est une mesure de la performance opérationnelle d'une société foncière qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme des activités non stratégiques d'une société foncière

(en K€)	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
RÉSULTAT NET (SELON LES ÉTATS FINANCIERS IFRS)	**9 093**	**17 062**	**6 972**
Ajustement pour calculer le résultat EPRA			
Variation de la valeur des immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	- 2 178	354	1 866
Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	51	-470	0
Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement	1 890	- 250	- 577
Impôts différés au titre des ajustements EPRA	- 255	51	37
RÉSULTAT	**8 600**	**16 748**	**8 299**
Ajustements propres à la Société pour calculer le Cash-flow net courant:			
- Avantages au personnel, stock-options et charges d'exploitation non récurrentes	511	97	97
RÉSULTAT EPRA	**9 111**	**16 845**	**8 396**
Nombre moyen d'actions	4 169 634	4 168 093	4 167 827
RÉSULTAT PAR ACTION	**2,06**	**4,02**	**1,99**
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	**2,19**	**4,04**	**2,01**

INDICATEURS EPRA DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Les données sur la détermination de l'actif net réévalué sont des indicateurs clés de performance élaborés pour fournir aux investisseurs des informations appropriées et universelles sur la juste valeur des actifs et des passifs des sociétés immobilières.

Ainsi, **l'EPRA NRV** (anciennement ANR EPRA de reconstitution (« Net Reinstatement Value », NRV); a pour objectif de mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer le portefeuille en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs. Par conséquent, les impôts différés selon les normes IFRS et les droits de mutation immobiliers (RETT) sont réintégrés dans la détermination de cet ANR. Les actifs incorporels peuvent être ajoutés s'ils ne sont pas déjà comptabilisés dans l'état de la situation financière en IFRS et lorsque leur juste valeur peut être estimée de manière fiable.

L'EPRA NTA de continuation (« Net Tangible Assets Value », NTA); reflète uniquement les actifs corporels de la Société et considère que les sociétés achètent et vendent une partie de leurs actifs, cristallisant ainsi certains niveaux de passifs d'impôts différés et de droits de mutation inévitables. Selon la nouvelle méthodologie définie par l'EPRA en 2020, le portefeuille peut être divisé en trois parties :

- (les actifs que la Société ne prévoit pas de vendre à long terme : 100 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés en plus de 50 % de l'optimisation des droits de mutation;
- les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions de titres : 50 % des impôts différés selon les IFRS et l'optimisation des droits de mutation sont réintégrés ; et
- les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions d'actifs : 50 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés, mais il n'y a pas de retraitement des droits de mutation.

Enfin, l'EPRA NDV a pour objectif de représenter la valeur pour les actionnaires dans le cadre d'une vente d'entreprise ordonnée, où l'intégralité des passifs afférents aux droits de mutation, aux impôts différés, aux instruments financiers et à certains autres ajustements sont calculés en écartant toute optimisation fiscale ou tous droits de mutation. Les actifs incorporels sont également exclus de cette méthodologie.

Pour de plus amples explications sur les recommandations et les exigences de l'EPRA, veuillez consulter *EPRA Best Practices Recommendations*.

ACTIF NET REEVALUE EPRA AU 30 JUIN 2022

	30/06/2022		
(en K€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux Propres	**366 811**	**366 811**	**366 811**
Inclut/exclut:			
i) Instruments hybrides	0	0	0
ANR dilué à la juste valeur	366 811	366 811	366 811
Exclut :			
ii) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement	- 0	- 0	- 0
iii) Juste valeur des instruments financiers	- 6 830	- 6 830	0
iv) Ecarts d'acquisition relatifs aux impôts différés	0	0	0
v) Ecarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)	0	0	0
vi) Immo incorporel (selon l'état de la situation financière IFRS)	0	0	0
Inclut :			
vi) Juste valeur de la dette à taux fixe	0	0	4 729
vii) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
viii) Droits de mutation	43 465	0	0
ANR	**403 446**	**359 981**	**371 540**
Nombres d'actions dilué	**4 169 634**	**4 169 634**	**4 169 634**
ANR PAR ACTION (EN EUROS)	**96,76**	**86,33**	**89,11**

TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA

Le taux de rendement initial net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés basés sur les loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables à la valeur de marché brute de l'actif. Le taux de rendement initial net hors aménagement des loyers est calculé en ajustant le taux de rendement EPRA au regard de l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres avantages dans les contrats de location tels qu'un abattement ou un palier).

Taux de rendement initial	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Immeubles de placement - détenus à 100 %	591	483	435
Immeubles de placement - part des coentreprises/fonds	25	27	27
Valeur du portefeuille total	**616**	**510**	**462**
Moins: développements, terrains et autres	- 0	- 0	- 0
Valeur du portefeuille en exploitation (B)	**616**	**510**	**462**
Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)	30	25	22
Charges locatives non récupérées annualisées	1	1	0
Revenus locatifs nets annualisés (A)	**30**	**25**	**22**
Effet des aménagements et franchises	- 0	- 0	- 0
Revenus locatifs nets annualisés corrigés des aménagements et franchises (C)	**30**	**25**	**22**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)	**4,8%**	**4,8%**	**4,7%**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMENAGÉMENT DE LOYERS (C/B)	**4,8%**	**4,9%**	**4,7%**

TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance EPRA est le ratio rapportant la valeur locative estimée des surfaces vacantes au loyer de marché de la surface totale des actifs du portefeuille du Groupe (incluant les surfaces vacantes), hors biens immobiliers en cours de développement ou dont la vacance est stratégique.

Taux de Vacance EPRA	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes	720 556	731 804	972 900
Loyers potentiels	30 671 158	26 003 023	23 124 833
TAUX DE VACANCE EPRA	**2,3%**	**2,8%**	**4,2%**

RATIO DE COÛTS EPRA

Le ratio de coûts EPRA présente de manière appropriée les frais généraux et charges d'exploitation du secteur. Il se calcule en ramenant la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des frais administratifs aux revenus locatifs bruts.

(en K€)	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Frais généraux et charges d'exploitation	2 072	2 918	1 435
Charges locatives nettes	425	1 164	326
Frais de gestion nets	33	83	1
Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)	**2 529**	**4 165**	**1 762**
coûts de vacance directs	- 66	- 114	- 75
Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)	**2 464**	**4 051**	**1 686**
Loyer brut moins rentes foncières	12 905	22 420	10 365
Moins: charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs	- 425	- 1 164	- 326
Revenus locatifs brut (C)	**12 481**	**21 256**	**10 039**
RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)	**20,3%**	**19,6%**	**17,5%**
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)	**19,7%**	**19,1%**	**16,8%**

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 2021 de la Société. Le Document d'Enregistrement Universel 2021 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 2021 de la Société qui est disponible sur son site internet (www.selectirente.com).

1.7.3 RISQUE LIÉ À LA GUERRE EN UKRAINE

La guerre en Ukraine a généré de l'inflation à des niveaux qui n'avaient pas été atteints depuis des décennies dans de nombreux pays et a aggravé les difficultés d'approvisionnement. Les banques centrales ayant relevé les taux d'intérêt pour lutter contre l'inflation, les risques économiques et les incertitudes ont fortement augmenté. Dans ce contexte évolutif, le coût de la dette à taux variable pourrait augmenter et les valeurs d'expertises des actifs immobiliers établies par les experts indépendants pourrait être revues au cours des prochains semestres.

1.8 PERSPECTIVES

Si les incertitudes macroéconomiques et géopolitiques vont probablement continuer à impacter l'activité économique et les inquiétudes des marchés financiers, SELECTIRENTE entend maintenir sa dynamique d'investissement positive, (1) en poursuivant sa stratégie d'identification des projets créateurs de valeur au travers d'une sélection rigoureuse, disciplinée et prudente, et (2) en se tenant prête à saisir les opportunités qui pourraient se présenter dans le contexte économique actuel.

La Société, qui s'attache à créer de la valeur sur le long terme, continuera d'entretenir une gestion locative dynamique et responsable tout en renforçant sa présence dans les grandes métropoles françaises ainsi qu'à Paris et en région parisienne.

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 2022 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 9 juin 2022.

Les investissements immobiliers indirects, constitués :

- des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/06/2022,
- des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/06/2022,
- 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 2022.

LOAN-TO-VALUE

- Le ratio loan-to-value brut correspond à la dette bancaire (258 M€ au 30 juin 2022) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (616 M€ au 30 juin 2022),
- Le ratio loan-to-value net correspond à la dette bancaire nette de trésorerie (248 M€ au 30 juin 2022) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (616 M€ au 30 juin 2022).

CASH-FLOW COURANT

Le Cash-Flow courant correspond au résultat en normes IFRS de l'exercice retraité des variations des justes valeurs des immeubles de placement, du résultat de cession des immeubles de placement, des variations des justes valeurs des éléments du résultat financier et des charges d'impôt courant et différé.

LOYERS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

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

Variation 1S22/1S21 (en milliers d'euros)	
Loyers 1S21	**10 434**
- Loyers 1S21 neutralisation des acquisitions 1S21	-659
+ Loyers 1S21 semestrialisation des acquisitions 1S21	1 156
- Loyers 1S21 neutralisation des Cessions 2021	-287
- Loyers 1S21 neutralisation des Cessions 1S22	-82
Loyers 1S21 retraités	**10 562**
Loyers 1S22	12 968
- Loyers 1S22 neutralisation des Cessions 1S22	-56
- Loyers 1S22 neutralisation des Acquisitions 1S22	-2 014
Loyers 1S22 retraités	**10 898**
Variation en %	**+ 3,2%**

2 COMPTES ET NOTES ANNEXES

2.1 ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS INDIVIDUELS EN IFRS 18

2.1.1 États financiers individuels 18
- État du résultat global 18
- Autres éléments du résultat global 18
- État de la situation financière 19
- État de variation des capitaux propres 21

2.1.2 Notes aux états financiers 21
- Note 1. Entité présentant les états financiers 21
- Note 2. Principes comptables 21
- Note 3. Base de préparation 21
- Note 4. Immeubles de placement 22
- Note 5. Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients. 25
- Note 6. Actifs non courants détenus en vue de la vente 27
- Note 7. Capital social 27
- Note 8. Emprunts 27
- Note 9. Gestion des risques 28
- Note 10. Revenus locatifs 31
- Note 11. Charges sur immeubles 31
- Note 12. Frais de gestion et de fonctionnement 31
- Note 13. Résultat financier 31
- Note 14. Imposition différée et impôt sur le résultat 32
- Note 15. Résultat par action 32
- Note 16. Enjeux climatique 32
- Note 17. Evénements post clôture 32
- Note 18. Note explicative de la transition aux normes IFRS 33

2.1 ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS INDIVIDUELS EN IFRS

2.1.1 ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'Euros	Note	30 juin 2022	31 décembre 2021	30 juin 2021
Produits de loyers bruts	10	12 905	22 420	10 365
Revenus annexes		143	229	102
Charges locatives refacturées	11	2 256	3 341	1 628
Charges locatives et taxes sur immeubles	11	- 2 746	- 4 620	- 2 029
Revenus locatifs nets		**12 558**	**21 371**	**10 065**
Frais de gestion et autres frais généraux	12	- 2 072	- 2 918	- 1 435
Variation de valeur des immeubles de placement	4	2 178	- 354	- 1 866
Résultat de cession des immeubles de placement	4	- 51	470	
Pertes de valeur sur créances clients		- 68	- 355	- 444
Autres produits et charges		- 33	- 83	- 1
Résultat opérationnel		**12 512**	**18 131**	**6 319**
Dividendes reçus	13	1 168	2 201	1 484
Produits financiers	13	-	88	92
Charges financières	13	- 2 782	- 2 618	- 1 317
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	5	- 1 890	- 390	577
Résultat de cession des actifs financiers				
Résultat financier net		**- 3 504**	**- 718**	**835**
Résultat avant impôts		**9 008**	**17 413**	**7 155**
Impôt sur les sociétés		85	- 351	-182
RÉSULTAT NET		**9 093**	**17 062**	**6 972**
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		**9 093**	**17 062**	**6 972**
Résultat de base par action	15	2,18	4,09	1,67
Résultat dilué par action	15	2,18	4,09	1,67

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Couvertures de flux de trésorerie - partie efficace de la variation de juste valeur		6 830	-	-
Impôt lié		- 83	-	-
Eléments susceptibles d'être reclassés en résultat	13	6 746	-	-
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE, NETS D'IMPÔT		**6 746**	**-**	**-**
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		**15 839**	**17 062**	**6 972**
Résultat de base par action (en euros)	15	3,80	4,09	1,67
Résultat dilué par action (en euros)	15	3,80	4,09	1,67

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actif (en K€)	Note	30 juin 2022	31 décembre 2021	30 juin 2021
Immeubles de placement	4	589 486	481 580	435 175
Titres de portefeuille	5	24 612	26 372	26 349
Autres actifs financiers non courants	9	1 478	1 513	1 430
Actifs d'impôts différés	14	197	25	113
Actifs non courants		**615 773**	**509 490**	**463 067**
Créances clients et comptes rattachés		5 283	4 333	4 769
Créances fiscales et autres créances		5 041	4 913	1 859
Trésorerie et équivalents de trésorerie		10 061	23 364	47 019
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	8	6 830	0	0
Actifs non courants détenus en vue de la vente	6	1 407	1 025	100
Actifs courants		**28 622**	**33 634**	**53 747**
TOTAL DES ACTIFS		**644 395**	**543 124**	**516 815**

Passif (en K€)	Note	30 juin 2022	31 décembre 2021	30 juin 2021
Capital social	7	66 767	66 767	66 767
Primes	7	202 620	202 620	202 620
Réserves		81 585	80 967	80 855
Autres éléments du résultat global		6 746	0	0
Résultat net		9 093	17 062	6 972
Capitaux propres		**366 811**	**367 416**	**357 214**
Emprunts	8	250 363	131 837	147 965
Dépôts de garantie		6 354	5 879	5 279
Provisions		110	70	70
Passifs non courants		**256 827**	**137 786**	**153 314**
Emprunts	8	4 705	27 466	0
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		14 184	8 422	5 248
Dettes fiscales et sociales courantes		1 867	2 034	1 039
Passifs courants		**20 756**	**37 923**	**6 287**
Total des passifs		**277 584**	**175 709**	**159 600**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		**644 395**	**543 124**	**516 815**

Etat des flux de trésorerie

En milliers d'Euros	Note	30 juin 2022	30 juin 2021
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net		9 093	6 972
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Variations des justes valeurs des immeubles de placement	4	- 2 178	1 866
- Résultat de cession des immeubles de placement		51	-
- Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier	13	3 504	- 835
- Charges d'impôt courant et différé		- 85	182
Capacité d'autofinancement avant impôts et fonds de roulement		**10 385**	**8 185**
Impôts versés	14	- 143	- 23
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		3 719	141
Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles (A)		**13 961**	**8 303**
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immeubles de placement	4	- 107 336	- 47 173
Acquisitions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers	5	-	- 2 159
Cessions des immeubles de placement		2 032	-
Trésorerie nette liée aux activités d'investissement (B)		**- 105 304**	**- 49 333**
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Dividendes reçus	13	1 066	1 327
Dividendes versés	7	- 16 513	- 14 900
Nouveaux emprunts	8	192 440	8 247
Remboursements d'emprunts	8	- 97 654	- 5 195
Intérêts reçus	13	-	90
Intérêts payés	13	- 1 747	- 1 249
Variation des dépôts de garantie et fonds de roulement		449	418
Trésorerie nette liée aux activités de financement (C)		**78 041**	**- 11 262**
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		**- 13 302**	**-52 291**
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1er janvier		23 364	99 311
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE		**10 061**	**47 019**

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserve d'actions propres	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	**66 767**	**202 620**	**- 239**	**98 267**	**367 416**
Résultat net de la période				9 093	9 093
Autres éléments du résultat global de la période				6 746	6 746
Résultat global de la période			**-**	**15 839**	**15 839**
Actions propres acquises			- 20		- 20
Actions propres vendues			90		90
Dividendes				- 16 513	- 16 513
Total des contributions et distributions	**- 0**	**- 0**	**70**	**- 16 513**	**- 16 444**
Total des transactions avec les propriétaires de la société	**- 0**	**- 0**	**70**	**- 16 513**	**- 32 887**
SOLDE AU 30 JUIN 2022	**66 767**	**202 620**	**- 169**	**97 593**	**366 811**

2.1.2 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

Note 1. Entité présentant les états financiers

SELECTIRENTE SCA est une société en commandite par actions immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro : 414 135 558. Le siège social de la Société est sis 303 Square des Champs Élysées – Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

La Société est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de proximité, cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris depuis 2006 et a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) en 2007.

Son activité est la location de commerces de centre-ville et en milieu urbain, de bureaux et de moyennes surfaces de périphérie.

La Société est dirigée par un Gérant, SELECTIRENTE Gestion SAS, par ailleurs unique associé commandité dont le capital est détenu en totalité par Sofidy, société par actions simplifiée.

La Société ne détient pas de filiales.

Note 2. Principes comptables

Les états financiers résumés de la société SELECTIRENTE SCA pour le semestre clos au 30 juin 2022 ont été établis conformément aux dispositions de la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire et sur la base des normes IFRS et des interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2022. En application de la norme IAS 34, les notes explicatives incluses dans les présents états financiers dits résumés ont pour objectifs :

- de mettre à jour les informations comptables et financières contenues dans les derniers comptes publiés au 31 décembre 2021 ;
- d'apporter des informations comptables et financières nouvelles sur des éléments significatifs intervenus dans la période.

Ainsi, les notes présentées portent sur les événements et transactions significatifs du semestre et doivent être lues en liaison avec les états financiers individuels IFRS au 31 décembre 2021.

Elles sont, en effet, indissociables de l'information présentée dans les états financiers individuels IFRS inclus dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société publié au titre de l'exercice 2021. Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers résumés au 30 juin 2022 sont identiques à ceux appliqués pour les états financiers individuels IFRS annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 :

- Amendements à IFRS 3 – Modification du cadre conceptuel ;
- Amendements à IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ;
- Amendements à IAS 37 – Clarification des coûts à retenir lors de l'analyse des contrats déficitaires ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)

Ces amendements sont sans impact pour la Société.

Note 3. Base de préparation

Déclaration de conformité

Les états financiers annuels individuels ont été préparés conformément aux normes IFRS et leurs interprétations, telles qu'adoptées par l'Union européenne en application du règlement européen CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008). Il s'agit des premiers états financiers annuels individuels préparés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et la norme IFRS 1 « Premier adoptant des normes IFRS » a été appliquée.

Une explication sur les impacts de la transition aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne sur l'état de la situation financière, l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global et l'état des flux de trésorerie est fournie en note 18.

Les états financiers annuels individuels ont été arrêtés par la Gérance le 25 juillet 2022.

Eléments de mesure

Ils ont été préparés sur la base du coût historique excepté pour les éléments suivants de l'état de la situation financière :

- Les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle de la juste valeur ;
- Les usufruits temporaires de parts de SCPI sont des actifs financiers comptabilisés en juste valeur par résultat ;
- Les instruments de capitaux propres et les instruments de dette ne remplissant pas les critères SPPI sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat ;
- Les instruments dérivés sont mesurés à leur juste valeur ;
- Les actifs non courants destinés à être cédés sont évalués au plus bas de leur valeur comptable et de leur juste valeur nette de frais de cession.

Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les états financiers annuels individuels sont présentés en euros qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Les montants sont arrondis au millier d'euros le plus proche, sauf indication contraire.

Recours aux jugements et à des estimations

En préparant ces états financiers annuels individuels, la Gérance a exercé des jugements et effectué des estimations ayant un impact sur l'application des méthodes comptables de la Société et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue. L'impact des changements d'estimation est comptabilisé de manière prospective.

A - Jugements

Les informations relatives aux jugements critiques exercés pour appliquer les méthodes comptables ayant l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers annuels individuels sont dans la note 4 – Immeubles de placement.

B - Hypothèses et incertitudes liées aux estimations

Les informations sur les hypothèses et les incertitudes liées aux estimations qui comportent un risque significatif d'ajustement matériel de la valeur comptable des actifs et passifs sont dans les notes suivantes :

- Note 4 – Immeubles de placement ;
- Note 5 – Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients ;

Certaines méthodes comptables de la Société de même que certaines informations à fournir impliquent d'évaluer la juste valeur d'actifs et de passifs financiers et non financiers.

La Société a mis en place un dispositif pour contrôler les évaluations de juste valeur. La Gérance revoit régulièrement les données non observables clés et les ajustements d'évaluation. La juste valeur étant évaluée à partir d'informations émanant de tiers (experts immobiliers indépendants « externes »), l'équipe chargée de l'évaluation analyse les informations ainsi obtenues afin de s'assurer que ces dernières sont conformes aux dispositions des normes IFRS et que le niveau de hiérarchie de la juste valeur retenue est pertinent.

Dans la mesure du possible, lors de l'évaluation de la juste valeur d'un actif ou d'un passif, la Société s'appuie sur des données de marché observables. Les évaluations de juste valeur sont classées selon une hiérarchie comptant trois niveaux, en fonction des données utilisées dans la technique d'évaluation.

- Niveau 1 : juste valeur évaluée sur la base de cours (non ajustés) observés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.
- Niveau 2 : juste valeur évaluée à l'aide de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (sous forme de prix) ou indirectement (déterminées à partir de prix).
- Niveau 3 : juste valeur pour l'actif ou le passif évaluée à l'aide de données qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables).

De plus amples informations sur les hypothèses utilisées lors de l'évaluation de la juste valeur se trouvent dans les notes suivantes : 4 ; 5 ; 8 et 9.

Note 4. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués initialement au coût puis ultérieurement à la juste valeur, toute variation en résultant étant comptabilisée en résultat net conformément à IAS 40 (modèle de la juste valeur), sur les lignes « Ajustements à la hausse ou à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement » du compte de résultat.

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement. Les dépenses capitalisées incluent le coût des travaux et, le cas échéant, les frais d'acquisition facturés par des intermédiaires.

La juste valeur des immeubles de placement est celle déterminée par un expert immobilier indépendant possédant les qualifications appropriées et reconnues par la profession, qui valorise le patrimoine de la Société au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ». Conformément à IFRS 13, tous les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies :

- méthode par capitalisation du revenu net : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés, l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.
- méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents

en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise.

Pour les immeubles situés en Belgique, seule la méthode par capitalisation du revenu est appliquée.

Le tableau suivant présente la technique d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement et les données non observables clés utilisées:

Techniques d'évaluation	Données non observables significatives	Corrélations entre les données non observables clés et l'évaluation de la juste valeur
Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert immobilier externe se fondent sur la méthode par comparaison directe et la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs.	– Taux de capitalisation (juin 2022 : entre 2,9 % et 9,5 %, moyenne pondérée de 4,8% ; 2021 : entre 2,8 % et 9,5 %, moyenne pondérée de 4,7 %).	La juste valeur estimée augmenterait (diminuerait) si : – le taux de capitalisation était moins élevé (plus élevé) ; – les valeurs locatives augmentaient (diminuaient) ; – le taux d'occupation était plus élevé (moins élevé) ; – les périodes de vacance étaient moins longues (plus longues) ; ou – les franchises de loyer étaient moins longues (plus longues).
La méthode d'évaluation par comparaison directe consiste à comparer le bien à expertiser à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de l'expertise. La méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs prend en compte le taux de rendement, le revenu net ou la valeur locative de marché. L'estimation du taux de rendement prend notamment en compte la qualité et l'emplacement (de premier ou de second ordre) de l'immeuble, la qualité de crédit du locataire et la durée du contrat de location.	– Valeur locative (juin 2022 : à Paris proche de 640 EUR par m² ; en Ile-de-France proche de 240 EUR par m² ; en région de 195 EUR par m² et en Belgique à 145 EUR par m²; 2021 : à Paris proche de 625 EUR par m² ; en Ile-de-France proche de 330 EUR par m² ; en région proche de 190 EUR par m² et en Belgique à 145 EUR par m²).	

Les experts ont accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment les états locatifs confidentiels des actifs, comprenant les données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance (chiffres d'affaires des locataires et nombre de visites, par exemple), les données commerciales et les prévisions de flux de trésorerie établies par la Société à travers les business plans annuels détaillés par actif. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de valeur locative de marché, et appliquent des facteurs de risque sur les niveaux de loyers futurs, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers, les allègements de loyers et des loyers variables plus faibles du fait de la pandémie de la COVID- 19, soit dans les taux de rendement utilisés.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante : valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

En 2021, Selectirente a réalisé des arbitrages stratégiques de « création de valeur » d'un portefeuille de 10 actifs et de « recentrage stratégique » de 2 actifs. Ces 3 opérations ont généré une plus-value de 470 K€ enregistrée dans le compte de résultat de la Société. Au cours de ce 1er semestre 2022, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages traduisant l'objectif de « recentrage stratégique » de son portefeuille : vente de 6 commerces situés à Cholet (49), Bourg-en-Bresse (01), Beauvais (60), Arpajon (91) et Aillant-sur-Tholon (89), pour un prix net vendeur total de 2,1 M€, générant une légère moins-value de 51 K€.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels de la Société, la Société a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13, comme la mieux adaptée. La pandémie de la COVID-19 n'a eu aucun impact sur la méthodologie utilisée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs de la Société.

Au 30 juin 2022, 88 % de la valeur des immeubles de placement repose sur la juste valeur déterminée sur base des évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant. Les actifs non évalués par l'expert correspondent aux acquisitions (plus de 73 M€ HD d'acquisitions) du dernier mois du 1er semestre 2022.

Le tableau suivant présente la réconciliation entre le coût et la juste valeur des immeubles de placement de la Société.

En milliers d'euros	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Coût (valeurs brutes) au 1er janvier	**476 738**	**375 904**	**375 904**
Dépenses d'investissement	108 479	108 835	46 352
Cessions	1 401	6 824	8
Transfert en Actifs non courants destinés à être cédés	2 314	1 177	-
Coût (valeurs brutes) en fin de période	**581 502**	**476 738**	**422 248**
Ecart de justes valeurs cumulé au 1er janvier	4 841	14 846	14 846
Ajustements à la hausse des justes valeurs des immeubles de placement	14 378	11 597	3 898
Ajustements à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement	11 235	21 602	5 817
Ecart de justes valeurs cumulé au 31 décembre	7 984	4 842	12 927
Juste valeur des immeubles de placement en fin de période	**589 486**	**481 580**	**435 175**

En milliers d'euros	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Juste valeur des immeubles de placement expertisés en fin de période(1)	**516 188**	**453 955**	**418 664**
Immeubles de placement non expertisés en fin de période(1)	73 298	27 625	16 479
Juste valeur des immeubles de placement en fin de période(1)	**589 486**	**481 580**	**435 175**
Actifs non courants destinés à être cédés en fin de période (en juste valeur)(1)	1 407	1 025	100

(1) Fin de période: soit le 30 juin soit le 31 décembre

Analyse de sensibilité

L'évaluation des paramètres déterminants pour estimer la juste valeur d'un immeuble de placement requiert l'exercice d'un jugement significatif. Des changements raisonnablement envisageables à la date de clôture concernant l'une des hypothèses retenues, les autres restant inchangées, auraient entraîné une variation de la juste valeur hors droit de l'immeuble à usage commercial dans les proportions décrites ci-dessous:

	30/06/22		31/12/21		30/06/21	
Impact en milliers d'euros	Hausse	Baisse	Hausse	Baisse	Hausse	Baisse
Taux de capitalisation (juin 2022 : variation de 25 bps ; 2021 : variation de 25 bps)	- 23 975	26 422	- 21 042	23 186	- 19 357	21 330
Taux d'occupation (juin 2022 : variation de 100 bps; 2021 : variation de 100 bps)	5 176	- 5 176	4 550	- 4 550	4 187	- 4 187

Une augmentation de +25 points de base du taux de capitalisation, constituant l'une des deux méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers, aurait pour conséquence une diminution de -24 M€ (de la valeur du patrimoine) ; de la même façon, une diminution de 25 points de base des taux de capitalisation, principal indicateur des modèles d'évaluation, aurait pour conséquence une augmentation de +26 M€ de la valeur du patrimoine.

Promesses signées

Depuis le 1er juillet 2022, la Société est engagée dans l'acquisition de deux actifs parisiens (10e, 4e) pour un prix de revient total de 1,2 M€.

Note 5. Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients.

Les parts de SCPI à capital fixe sont des instruments financiers de capitaux propres comptabilisés à la juste valeur par résultat. Les dividendes sont comptabilisés en produits dans le résultat, à moins que le dividende ne représente clairement la récupération d'une partie du coût du placement.

Les usufruits temporaires de parts de SCPI, les parts de SCPI et les parts d'OPCI sont comptabilisés comme des actifs financiers en juste valeur par résultat.

La Société apprécie si les flux de trésorerie contractuels des actifs financiers correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû (critère « SPPI »).

Aux fins de cette évaluation, le terme « principal » désigne la juste valeur de l'actif financier lors de sa comptabilisation initiale. Les « intérêts » désignent la contrepartie pour la valeur temps de l'argent, le risque de crédit associé au principal restant dû pour une période de temps donnée et les autres risques et frais qui se rattachent à un prêt de base (par exemple, risque de liquidité et charges administratives), ainsi que d'une marge.

Lorsqu'elle doit déterminer si des flux de trésorerie contractuels correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, la Société considère les modalités contractuelles de l'instrument financier. Il lui faut notamment évaluer si l'actif financier comprend une modalité contractuelle susceptible de modifier l'échéancier ou le montant des flux de trésorerie contractuels de sorte à ce qu'il ne satisfasse plus à cette condition. Lors de cette évaluation, la Société tient compte des éléments suivants :

- les éventualités qui pourraient modifier le montant ou l'échéancier des flux de trésorerie ;
- les conditions susceptibles d'ajuster le taux contractuel du coupon, notamment les caractéristiques de taux variable
- les clauses de remboursement anticipé et de prolongation ; et
- les conditions limitant les recours de la Société pour obtenir les flux de trésorerie d'actifs déterminés (par exemple, dans le cas d'un actif financier garanti uniquement par sûreté réelle).

Une clause de paiement anticipé peut être cohérente avec le critère « SPPI » si le montant du remboursement anticipé représente essentiellement le principal restant dû et les intérêts y afférents. Il peut également comprendre un montant complémentaire raisonnable rémunérant la résiliation anticipée du contrat. Par ailleurs, pour un actif financier acquis avec une décote ou une surcote par rapport à sa valeur nominale contractuelle, une clause permettant ou exigeant le remboursement anticipé pour un montant représentant essentiellement la valeur nominale contractuelle et les intérêts contractuels accumulés (mais impayés), (ce qui peut comprendre un supplément raisonnable pour compenser la résiliation avant terme du contrat) ne contredit pas ce critère « SPPI », si la juste valeur de la clause de remboursement anticipé est non significative lors de la comptabilisation initiale.

Les actifs financiers ne remplissant pas le critère « SPPI » sont comptabilisés en juste valeur par résultat.

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation, sur le marché principal ou en l'absence, le marché le plus avantageux auquel la Société ait accès à cette date. La juste valeur d'un passif reflète son risque de non-exécution.

La Société évalue la juste valeur d'un instrument en fonction de son prix coté sur un marché actif, lorsque celui-ci est disponible. Un marché actif est défini comme un marché sur lequel ont lieu des transactions sur l'actif ou le passif selon une fréquence et un volume suffisant pour fournir de façon continue une information sur le prix.

Si elle ne dispose pas d'un prix coté sur un marché actif, la Société s'appuie sur des techniques d'évaluation maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant le recours à des données d'entrée non observables. La technique d'évaluation retenue intègre l'ensemble des facteurs dont les intervenants de marché tiendraient compte pour fixer le prix d'une transaction.

La meilleure indication de la juste valeur d'un instrument financier lors de sa comptabilisation initiale est normalement le prix de la transaction, c'est-à-dire la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue.

Les tableaux suivants recensent les techniques d'évaluation des justes valeurs de niveau 2 et 3 pour les instruments financiers dans l'état de la situation financière, et les données non observables clés utilisées.

Instruments financiers évalués à la juste valeur :

Type	Techniques d'évaluation	Corrélation entre les données non observables clés et l'évaluation de la juste valeur
Instruments de capitaux propres	La méthode d'évaluation s'appuie sur le cours de bourse au 30 juin et/ou 31 décembre pour la participation dans des société cotées, sur la dernière valeur liquidative et/ou valeur de retrait et/ou valeur d'exécution connue au 30 juin et/ou31 décembre pour les participations dans les SCPI et/ou OPCI ou le montant de l'ANR pour les sociétés non cotées.	Non applicable.
Instruments de dette	Technique des comparables de marché / flux de trésorerie actualisés : La juste valeur est estimée en fonction (i) des prix cotés actuels ou récents de titres similaires sur des marchés non actifs et (ii) de la valeur actuelle nette, calculée au moyen de taux d'actualisation dérivés des rendements indiqués de titres présentant des échéances et des notations de crédit similaires qui se négocient sur des marchés actifs, ajustée pour tenir compte d'un facteur d'illiquidité.	Non applicable.

Actifs financiers

En milliers d'euros	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Parts de SCPI	7 482	7 401	7 370
Parts de SPPICAV (Tikehau)	2 112	2 120	2 066
Parts de SIIC (Vastned)	13 878	15 768	15 829
Parts de SARL (Rose)	1 139	1 083	1 083
Justes valeurs des Titres de portefeuille	**24 612**	**26 372**	**26 349**
Usufruits de parts de SCPI	609	740	832
Swaps de taux d'intérêts	6 830	0	0
Autres actifs financiers, y compris dérivés à la Juste valeur	**7 439**	**740**	**832**
TOTAL JUSTES VALEURS DES ACTIFS FINANCIERS	**32 051**	**27 112**	**27 181**

Hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers

Le tableau ci-dessous présente les valeurs comptables et les justes valeurs des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que leur niveau dans la hiérarchie de la juste valeur. Il ne comprend pas d'information quant à la juste valeur d'actifs financiers et de passifs financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur dans la mesure où la valeur comptable correspond à une approximation raisonnable de la juste valeur.

Les créances clients et autres débiteurs et les dettes fournisseurs et autres créditeurs ne sont pas incluses dans le tableau ci-dessous. Leur valeur comptable correspond à une approximation raisonnable de leur juste valeur.

	Valeur comptable			Juste valeur			
30 juin 2022 (en K€)	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	9 335		9 335	2 112	7 223		9 335
Instruments de capitaux propres	15 887		15 887	13 878	1 399	610	15 887
Swaps de taux d'intérêts	6 830		6 830				
Actifs financiers évalués à la juste valeur	**32 051**		**32 051**	**15 990**	**8 622**	**610**	**25 222**
Actifs financiers non évalués à la juste valeur		**868**	**868**				

	Valeur comptable			Juste valeur			
31 décembre 2021 (en K€)	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	7 729		7 729	2 120	5 609		7 729
Instruments de capitaux propres	19 383		19 383	15 768	2 875	740	19 383
Actifs financiers évalués à la juste valeur	**27 112**	**-**	**27 112**	**17 888**	**8 484**	**740**	**27 112**
Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur	**-**	**773**	**773**	**-**	**-**	**-**	

	Valeur comptable			Juste valeur			
30 juin 2021 (en K€)	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	7 648		7 648	2 066	5 581		7 648
Instruments de capitaux propres	19 533		19 533	15 829	2 872	832	19 533
Actifs financiers évalués à la juste valeur	**27 181**	**-**	**27 181**	**17 896**	**8 454**	**832**	**27 181**
Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur	**-**	**597**	**597**	**-**	**-**	**-**	

Note 6. Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants ou les groupes d'actifs et passifs sont classés comme actifs détenus en vue de la vente, s'il est hautement probable qu'ils soient recouvrés principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue.

Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sont présentés à leur juste valeur sur une ligne distincte dans l'état de situation financière.

Le caractère hautement probable de la vente est apprécié en fonction de la signature de la promesse de vente étant donné que trois conditions sont à réunir :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Note 7. Capital social

Actions ordinaires	30/06/22	30/06/21
En circulation au 1er janvier	4 172 938	4 172 938
Émission en numéraire	-	-
En circulation en fin de période – actions entièrement libérées	**4 172 938**	**4 172 938**

Toutes les actions ordinaires donnent droit aux actifs résiduels de la Société.

Les porteurs d'actions ordinaires ont droit à des dividendes lorsqu'ils sont décidés, et bénéficient d'un droit de vote par action aux assemblées générales de la Société. Tous les droits attachés aux actions de la Société détenues par la Société sont suspendus jusqu'à ce que ces actions soient remises en circulation.

Émission d'actions ordinaires

Durant le 1er semestre 2022, aucune action ordinaire n'a été émise (2021 : néant).

Les coûts accessoires directement attribuables à l'émission d'actions ordinaires sont comptabilisés en déduction des capitaux propres.

Actions propres

Si la Société rachète ses propres instruments de capitaux propres dans le cadre du contrat de liquidité, le montant de la contrepartie payée y compris les coûts directement attribuables est comptabilisé en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres dans la réserve pour actions propres. Lorsque les actions propres sont vendues ou remises en circulation, le montant reçu est comptabilisé en augmentation des capitaux propres, et le solde positif ou négatif de la transaction est présenté en prime d'émission.

La réserve relative aux actions propres comprend le coût des actions de la Société détenues par la Société. Au 30 juin 2022, la Société détenait 2 844 actions de la Société (30 juin 2021 : 4 753 actions).

Dividendes

Pour l'exercice, les dividendes suivants ont été décidés et versés par la Société.

En milliers d'euros	30/06/22	31/12/21
3,60 euros par action ordinaire éligible hors dividende préciputaire (2021 : 3,25 euros)	15 023	13 900

Note 8. Emprunts

Les emprunts sont des passifs financiers classés comme étant évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La Société décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, annulées ou arrivent à expiration. Elle décomptabilise aussi un passif financier lorsque ses conditions sont modifiées et que les flux de trésorerie du passif modifié sont substantiellement différents, auquel cas un nouveau passif financier est comptabilisé à la juste valeur selon les conditions modifiées.

Lors de la décomptabilisation d'un passif financier, la différence entre la valeur comptable attribuée à la partie décomptabilisée et la contrepartie payée est comptabilisée en résultat net.

Pour rappel, SELECTIRENTE a conclu le 4 février 2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale, banques historiques de la Société, une opération de refinancement de la dette hypothécaire en dette *corporate* sur 5 ans d'un montant de 100 M€, permettant de rembourser plus de 80 M€ de sa dette hypothécaire existante. La Société a également signé un RCF (*Revolving Credit Facility*) de 140 M€ sur 3 ans qui lui confère une capacité d'investissement accrue.

Cette opération structurante permettra à la Société d'accompagner sa politique de croissance en poursuivant sa stratégie rigoureuse d'acquisition d'actifs, à Paris, dans les grandes métropoles françaises et villes dynamiques dotées de zones à forte densité commerciale.

Les termes et conditions des emprunts en cours sont les suivants:

En milliers d'euros	En cours 31/12/2021	En cours 30/06/2022	Remboursements < 1 an	Remboursements 1 à 5 ans	Remboursements au-delàde 5 ans	Intérêts courus sur emprunts	TIE
Dette à taux fixe							
Emprunts à taux fixe	- 135 352	- 60 166	- 3 750	- 15 548	- 43 116	- 189	2 348
Dette à taux variable							
Emprunts à taux variable	- 24 810	- 194 904	-	- 195 000	-	- 274	370
DETTE BRUTE	**- 160 163**	**- 255 070**	**- 3 750**	**- 210 458**	**- -43 116**	**- 462**	**2 717**
Disponibilités	23 364	10 061					
TOTAL TRÉSORERIE	**- 136 799**	**- 245 009**	**- 3 750**	**- 210 458**	**43 116**	**- 461**	**2 717**

Depuis l'opération de refinancement en février 2022, Selectirente a réduit le nombre de ligne de dettes à 14 lignes dont 2 lignes de crédit corporate de 100 M€ et un RCF de 140 M€ (dont 95 M€ tirés au 30 juin 2022). Les 12 lignes d'emprunts bancaires sont toutes de type hypothécaire amortissables et sont garanties par les immeubles de placement financés par ces emprunts. La durée de vie de ces emprunts hypothécaires varie entre 10 ans et 15 ans alors que le crédit corporate est de 5 ans et le RCF de 3 ans.

Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel) et BPI France, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés.

Note 9. Gestion des risques

La Gérance de la Société définit et supervise le cadre de la gestion des risques de la Société. La Gérance est responsable de la définition et du contrôle de la politique de gestion des risques de la Société.

La politique de gestion des risques de la Société a pour objectif d'identifier et d'analyser les risques auxquels la Société est confrontée, de définir les limites dans lesquelles les risques doivent se situer et les contrôles à mettre en œuvre, de gérer les risques et de veiller au respect des limites définies. La politique et les systèmes de gestion des risques sont régulièrement revus afin de prendre en compte les évolutions des conditions de marché et des activités de la Société. La Société, par ses règles et procédures de formation et de gestion, vise à maintenir un environnement de contrôle rigoureux et constructif dans lequel tous les membres du personnel du prestataire de conseils et d'assistance ont une bonne compréhension de leurs rôles et de leurs obligations.

Le Comité d'Audit de la Société a pour responsabilité de veiller à l'application par le Gérant de la politique et des procédures de gestion des risques de la Société, et d'examiner l'adéquation du cadre de gestion des risques avec les risques auxquels la Société est confrontée.

Les activités de la Société l'exposent aux risques financiers suivants :

Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat de la Société ou la valeur des instruments financiers détenus. La gestion du risque de marché a pour objectif de gérer et contrôler les expositions au risque de marché dans des limites acceptables, tout en optimisant le couple rentabilité / risque.

L'exposition de la Société au risque de marché est limitée du fait de la composition de l'état de la situation financière.

Au 30 juin 2022, la Société détient 3 instruments de couverture de taux (SWAP). En effet, SELECTIRENTE a contracté un contrat de SWAP pour couvrir la totalité de son crédit *corporate* de 100 M€, ainsi que 2 SWAPs de 50 M€ chacun pour couvrir 70% de sa ligne RCF, par tranches différées de 25 M€ au 1er avril 2022, 1er juillet 2022, 1er octobre 2022 et 1er janvier 2023.

Ainsi, au 1er juillet 2022, les dettes à taux fixe ou couvertes ressortent à plus de 83% et, sans nouvelles dettes d'ici fin 2022, le seront à 100%.

Risque de taux d'intérêt

Le financement des acquisitions des immeubles de placement est assuré en partie par emprunts auprés des établissements de crédit. La valeur de marché de ces dettes dépend de l'évolution des taux d'intérêt.

En ce qui concerne la dette *corporate* et le *RCF* contractés par la Société en février 2022 à taux variable, la société a contracté un SWAP pour couvrir la totalité de son crédit corporate de 100 M€ ainsi que 2 SWAPs de 50 M€ chacun pour couvrir 70% de sa ligne RCF, par tranches différées de 25 M€ comme mentionné ci-avant.

Analyse de sensibilité de la juste valeur des emprunts bancaires

Au 30 juin 2022, L'endettement de la Société est constitué de 24 % d'emprunts à taux fixe et 76% d'emprunts à taux varibale contre 8,6% d'emprunts à taux variable au 31 décembre 2021. La part de la dette à taux fixe et couvertes ressort à 73 % suite à la couverture d'une partie à taux variable, cette part ressort à 83 % à partir du 1er juillet 2022.

La Société ne comptabilise aucun passif financier à taux fixe à la juste valeur par le compte de résultat.

Sur la base de la situation des taux au 30 juin 2022, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de -0,51 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 30 juin 2022) aurait un impact négatif sur le résultat net 2022 de 214 K€ (contre 92 K€ en 2021).

Par ailleurs, la Société vise une gestion active de son endettement financier par des opérations régulières de refinancement, ce qui est de nature à atténuer ce risque.

Coût moyen de la dette

Le ratio du coût moyen de la dette se calcule de la manière suivante : frais financiers récurrents (excluant les frais liés aux contrats de location financière et aux comptes courants d'associés) + frais financiers capitalisés (non compris les frais financiers non récurrents tels que la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers dont les rachats d'obligations et effet de change) rapportés à la dette financière nette moyenne sur la période.

Le coût moyen de la dette pour la période est de 1,88 %

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que la Société puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance. La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie de la Société. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement moyen terme. La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur le premier semestre 2022.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers à la date de clôture s'analysent comme suit. Les montants, exprimés en données brutes et non actualisées, comprennent les paiements d'intérêts contractuels et excluent l'impact des accords de compensation.

30 juin 2022

		Flux de trésorerie contractuels				
En milliers d'euros	Valeur comptable	Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Passifs financiers non dérivés						
Prêts bancaires garantis	255 069	257 325	3 750	3 806	206 652	43 116
Dettes fournisseurs	14 184	14 184	14 184			
Passifs financiers dérivés						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	6 830	-	-			

31 décembre 2021

		Flux de trésorerie contractuels				
En milliers d'euros	Valeur comptable	Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Passifs financiers non dérivés						
Prêts bancaires garantis	159 303	160 163	27 614	13 810	32 403	86 335
Dettes fournisseurs	8 422	8 422	8 422			
Passifs financiers dérivés						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	-	-	-			

30 juin 2021

		Flux de trésorerie contractuels				
En milliers d'euros	Valeur comptable	Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Passifs financiers non dérivés						
Prêts bancaires garantis	147 965	155 321	13 737	12 107	34 933	95 545
Dettes fournisseurs	5 278	5 278	5 278			
Passifs financiers dérivés						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	-	-	-			

La Société tend à maintenir un niveau de trésorerie et d'équivalents de trésorerie, ainsi que d'instruments de dettes hautement négociables, supérieur aux sorties de trésorerie attendues des passifs financiers (autres que les dettes fournisseurs).

La Société suit aussi le niveau des entrées de trésorerie attendues des créances clients et autres débiteurs en même temps que les sorties de trésorerie attendues des dettes fournisseurs et autres créditeurs.

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour la Société dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Le risque de crédit concerne la

trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relatif aux clients locataires.

L'exposition de la Société au risque de crédit est influencée principalement par les caractéristiques individuelles des clients.

La société module le niveau de risque de crédit qu'elle supporte en limitant son exposition à chaque partie contractante. La société applique des procédures qui permettent de s'assurer que les clients qui souscrivent des contrats de location possèdent un historique de crédit acceptable.

Les principaux locataires des actifs sont :

Locataire	**Activité**	**Nombre d'unités locatives**	**% des loyers dans le total des loyers**
Illumination Mac Guff SAS	Producteur de film et de court metrage	1	6,6%
Maaf Assurances	Assurance	29	4,8%
Société Générale	services bancaires	6	4,6%
Groupe Rallye (Casino, Franprix, …)	alimentaire	9	2,3%
BNP PARIBAS	services bancaires	6	1,5%
La Poste (Media Post)	services postaux	2	1,3%
Picard Surgelés	alimentaire	6	1,2%
Kiloutou	Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	3	1,1%
Groupe Crédit Agricole	services bancaires	6	1,0%
Sandro (Groupe SMCP)	prêt-à-porter	1	1,0%
TOTAL		**75**	**25,4%**

D'après IFRS 9, la dépréciation estimée correspond au montant que la Société ne s'attend pas à récupérer. Pour autant, les potentielles pertes futures sont partiellement couvertes par la collecte de garantie locataire ou par l'obtention de garantie bancaire (dépôts de garantie ou caution bancaire).

La politique de dépréciation de SELECTIRENTE est conforme au modèle simplifié de la norme IFRS 9 :

- Les pertes estimées sont calculées par segment homogène de créances ;
- Le taux de perte estimée reflète la meilleure estimation des pertes futures attendues, sur le segment de clientèle considéré : la Société respecte la notion de contrôle ex post (des comparaisons sont effectuées avec les taux de défauts historiques) et si nécessaire, les taux sont ajustés pour tenir compte de tout nouvel événement déclencheur de potentielle perte ;
- Les données historiques sont revues pour mieux refléter la situation courante et intégrer les meilleures estimations court terme.

La Société applique les règles suivantes pour calculer la dépréciation des créances douteuses au 30 juin 2022 :

- Les créances des locataires faisant l'objet d'une procédure de faillite ont été entièrement dépréciées ;
- Les dépréciations des créances des clients douteux sont définies sur la base d'un taux de défaut estimé selon une approche prospective. Ce taux de défaut est rationalisé sur la base d'événements récents comme les faillites de locataires en 2022 et aussi l'évolution des fermetures de locaux au cours des derniers trimestres ;
- Ce taux a été appliqué au montant de créances nettes des dépôts de garantie.

Note 10. Revenus locatifs

Les revenus locatifs provenant des immeubles de placement sont comptabilisés en produits sur une base linéaire sur toute la durée de location. Les avantages consentis par la Société au titre d'un contrat de location font partie intégrante du total net des revenus locatifs, sur toute la durée du contrat de location.

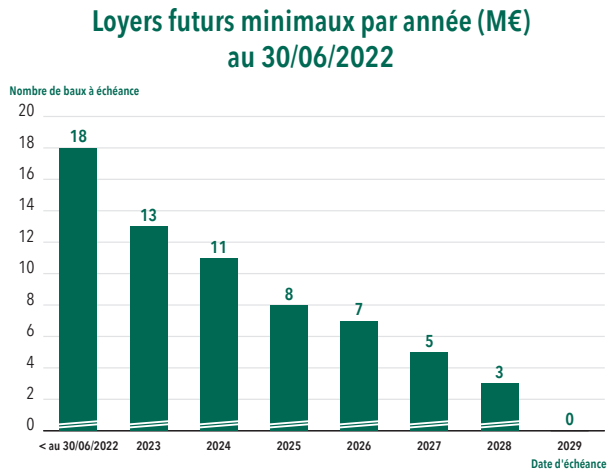
Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée, recettes des parkings) facturés pour les commerces et les immeubles de bureaux et autres au cours de la période.

Conformément à la norme IFRS 16, les franchises de loyers, les paliers, les autres aménagements de loyers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée estimée du bail.

Pour les allègements de loyers accordés aux locataires dans le cadre de la pandémie de Covid-19 et lorsque ces allègements sont considérés comme une modification du bail en raison des contreparties consenties par le locataire (par exemple, prolongation du bail ou augmentation du pourcentage de loyer variable), la norme IFRS 16 s'applique, selon laquelle l'allègement est traité comme un aménagement de loyer qui est étalé sur la durée estimée du bail en réduction des revenus locatifs.

Au 30 juin 2022, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

Loyers futurs minimaux par année (M€)



Note 11. Charges sur immeubles

Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

Selon IFRS 15, la Société présente les charges locatives refacturées aux locataires séparément des charges locatives refacturables. En effet la gestion locative, administrative et technique des actifs immobiliers détenus par la Société est assurée par une société gestionnaire tiers (voir note sur les Parties liées) qui perçoit des honoraires en rémunération de sa mission de gestion dans le cadre d'un mandat de gestion d'une durée de 3 ans, renouvelable. SELECTIRENTE agit en tant que principal entre la société gestionnaire des actifs immobiliers et le locataire étant donné que SELECTIRENTE conserve la responsabilité et le contrôle des prestations effectuées.

Le montant net correspond essentiellement aux charges sur locaux vacants.

La Société refacture la quasi-totalité des charges locatives à ses locataires.

Note 12. Frais de gestion et de fonctionnement

La Société n'a pas de personnel.

Les frais de gestion et de fonctionnement se composent, pour la Société, essentiellement des commissions versées à la Gérance définies statutairement ainsi que des frais de fonctionnement et des dépenses relatives à la gestion du patrimoine et aux rémunérations des organes de gouvernance.

Note 13. Résultat financier

Les produits financiers et charges financières de la Société comprennent :

- les produits d'intérêts ;
- les charges d'intérêts ;
- les frais des instruments de couvertures ;
- les dividendes perçus ;
- les profits et pertes réalisés sur les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- les pertes de valeurs (et reprises) sur les instruments de dettes et de couvertures au coût amorti.

Les produits et les charges provenant des intérêts sont comptabilisés au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les instruments de couvertures sont comptabilisés au moyen de la méthode de comptabilité de couvetures.

Les dividendes sont comptabilisés en résultat net dès que la Société acquiert le droit à percevoir les paiements.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise les sorties ou entrées de trésorerie futures estimées sur la durée de vie attendue d'un instrument financier de manière à obtenir le coût amorti du passif financier.

Lors du calcul des produits et charges d'intérêt, le taux d'intérêt effectif est appliqué au coût amorti du passif.

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Produits financiers			
– Dividendes	1 168	2 201	1 484
– Revenus de VMP	-	84	84
– Autres revenus et produits financiers	-	5	9
– Variation de juste valeur des actifs financiers à la hausse		-	577
– ICNE SWAP	150		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	**1 317**	**2 290**	**2 152**
Charges financières			
– Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	2 064	2 614	-
– Pénalités de remboursements anticipés d'emprunts	238	-	-
– Intérêts bancaires	-	-	2
– Autres charges financières	480	4	2
– Variation de juste valeur des actifs financiers à la baisse	1 890	390	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	**4 672**	**3 008**	**1 317**

Note 14. Imposition différée et impôt sur le résultat

La Société a opté pour le régime SIIC au 1er janvier 2007. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession réalisés en France sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

L'impôt exigible comprend le montant estimé de l'impôt dû (ou à recevoir) au titre du secteur taxable. L'impôt sur le résultat comprend ainsi l'impôt exigible et l'impôt différé pour les activités en Belgique. Il est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

L'évaluation de l'impôt différé doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont la Société s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs.

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Impôt courant	171	219
Impôt différé	-255	-37
Total des charges d'impôt	**-85**	**182**

Note 15. Résultat par action

A. Résultat de base par action

Le résultat de base par action est calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation suivants.

Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)

	30/06/2022	30/06/2021
Actions ordinaires au 1er janvier	4 172 938	4 172 938
Actions propres	- 3 303	- 5 111
Options sur actions exercées	-	-
Actions émises en 2021	-	-
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en fin de période	**4 169 634**	**4 167 827**

B. Résultat dilué par action

Le résultat dilué par action a été calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation suivants. La Société n'a pas d'instruments dilutifs.

Note 16. Enjeux climatique

Selon les prévisions, les changements climatiques pourraient conduire à une augmentation du nombre d'événements météorologiques extrêmes. La survenance de ces événements tels que des vagues de chaleur, des chutes de neige et des inondations, risque de perturber la continuité de l'activité des actifs immobiliers détenus par la Société et pourrait entraîner la fermeture temporaire ou une dégradation de ces actifs immobiliers. L'élévation de la température pourrait impacter les habitudes de consommation et de mobilité et conduire à une baisse de fréquentation des actifs de la Société.

Compte-tenu de la part des actifs immobiliers détenus par la Société situés en centre-ville et en milieu urbain, représentant 95,8 % du portefeuille de la Société au 30 juin 2022, et de la répartition géographique de ces actifs, la Société estime que la survenance des évènements décrits ci-dessus pourrait affecter ses résultats.

Toutefois, la forte mutualisation du patrimoine de la Société est de nature à atténuer ce risque.

Note 17. Evénements post clôture

La Société a poursuivi ses investissements depuis le 1er juillet 2022 avec des engagements de plus de 1,2 M€ au

31 août 2022.

Depuis le 1er juillet 2022, la part de la dette à taux fixe et couvertes est passée à 83 % suite à la couverture d'une partie à taux variable.

Note 18. Note explicative de la transition aux normes IFRS

Comme précisé à la note 2, il s'agit des premiers comptes semestriels en normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne.

En effet, dans le cadre du développement de ses activités, de l'institutionnalisation de son actionnariat et de l'évolution de son organisation, SELECTIRENTE a volontairement engagé la mise en place des normes IFRS et présente les principaux impacts de ces normes comptables internationales sur sa communication financière.

Les comptes de SELECTIRENTE seront dorénavant présentés suivant les normes IFRS. Portée par sa volonté de transparence et son ambition de développement à l'international, la Société estime que l'utilisation du même référentiel que la majorité des sociétés du secteur permettra une meilleure évaluation et comparaison de la performance économique et financière de la Société.

Les principes comptables présentés ci-avant ont été appliqués pour la préparation des états financiers au titre de l'exercice semestriel clos le 30 juin 2022, de l'information comparative présentée dans ces états financiers pour l'exercice semestriel clos le 30 juin 2021 en normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2021.

En préparant le bilan d'ouverture en normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne, la Société a ajusté les montants préalablement publiés dans les états financiers en règles comptables françaises. Une explication des impacts de la transition des règles comptables antérieures aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne sur l'état de la situation financière, l'état du résultat net et global et l'état des flux de trésorerie est présentée dans les tableaux et notes suivantes.

Pour rappel, les premiers comptes annuels en normes IFRS publiés par la Société sont au titre de l'exercice 2021. Pour plus d'information se référer au Document d'Enregistrement Universel 2021 chapitre 18.2, note 24.

Tableau de passage du bilan des règles comptables françaises aux normes IFRS au 30 juin 2022

En millers d'euros	Note	30/06/2022 en règles comptables francaises	Impact de la transition aux normes IFRS au 30/06/2022	30/06/2022 en normes IFRS
Immeubles de placement	18.1	- 0	589 486	589 486
Immobilisations corporelles		528 068	- 528 068	-
Immobilisations incorporelles		-	-	-
Titres de portefeuille	18.2	25 359	- 747	24 612
Autres actifs financiers non courants hors actions propres		1 281	197	1 478
Actions propres	18.4	239	- 239	-
Actifs d'impôts différés	18.3	-	197	197
Actifs non courants		**554 948**	**60 825**	**615 773**
Créances clients et comptes rattachés	18.7	5 283	-	5 283
Créances fiscales et autres créances		6 916	- 1 874	5 041
Trésorerie et équivalents de trésorerie		10 061	-	10 061
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an			6 830	6 830
Actifs non courants détenus en vue de la vente		-	1 407	1 407
Actifs courants		**22 260**	**6 363**	**28 622**
TOTAL DES ACTIFS		**577 208**	**67 187**	**644 395**

En millers d'euros		30/06/2022 en règles comptables francaises	Impact de la transition aux normes IFRS au 30/06/2022	30/06/2022 en normes IFRS
Capital social		66 767	-	66 767
Primes		202 620	-	202 620
Réserves		21 617	59 968	81 585
Autres éléments du résultat global		-	6 746	6 746
Résultat net		5 406	3 687	9 093
Capitaux propres		**296 409**	**70 402**	**366 811**
Emprunts	18.5	254 036	- 2 718	251 318
Passifs d'impôts différés		-	-	-
Dépôts de garantie		6 354	-	6 354
Provisions	18.6	607	- 497	110
Passifs non courants		**260 997**	**- 3 215**	**257 782**
Emprunts		3 750	-	3 750
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		14 184	-	14 184
Dettes fiscales et sociales courantes		1 867	-	1 867
Autres dettes		-	-	-
Passifs courants		**19 802**	-	**19 802**
Total des passifs		**280 798**	**- 3 215**	**277 584**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		**577 208**	**67 187**	**644 395**

Tableau de passage du résultat au 30/06/2022 des règles comptables françaises aux normes IFRS

(en k€)	Note	30/06/2022 en règles comptables francaises	Impact de la transition aux normes IFRS au 30/06/2022	30/06/2022 en normes IFRS
Produits de loyers bruts	18.7	12 968	- 62	12 905
Revenus annexes		143	-	143
Charges locatives refacturées		2 256	-	2 256
Charges locatives et taxes sur immeubles		- 2 695	- 51	- 2 746
Revenus locatifs nets		**12 672**	**- 114**	**12 558**
Frais de gestion et autres frais généraux		- 4 632	2 560	- 2 072
Variation de valeur des immeubles de placement		- 3 687	5 865	2 178
Résultat de cession des immeubles de placement		643	- 694	- 51
Pertes de valeur sur créances clients		- 68	-	- 68
Autres produits et charges		- 120	87	- 33
Résultat opérationnel		**4 808**	**7 704**	**12 512**
Dividendes reçus		1 168	-	1 168
Produits financiers		1 231	- 1 231	-
Charges financières	18.5	- 2 080	- 702	- 2 782
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	18.6	450	- 2 340	- 1 890
Résultat de cession des actifs financiers				
Résultat financier net		**769**	**- 4 273**	**- 3 504**
Résultat avant impôts		**5 576**	**3 431**	**9 008**
Charges d'impôt sur le résultat		- 171	255	85
RÉSULTAT NET		**5 406**	**3 687**	**9 093**

Compte tenu de son activité, les principaux impacts du passage en normes IFRS pour SELECTIRENTE concernent la comptabilisation des immeubles de placement et des instruments financiers, ainsi que la reconnaissance des produits de loyers.

Note 18.1 Comptabilisation des immeubles de placement

En application de la norme IAS 40, la Société a fait le choix du modèle de la juste valeur pour la comptabilisation des immeubles de placement. En règles comptables françaises, les actifs immobiliers sont comptabilisés par composant, amortis sur leur durée d'utilisation et font le cas échéant l'objet de dépréciation si leur valeur recouvrable devient inférieure à leur valeur vénale.

Au 30 juin 2022, les immobilisations corporelles remplissant la définition des immeubles de placement ont été reclassées en immeubles de placement et les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur pour un montant hors droits de 589 486 K€.

Les amortissements des immobilisations corporelles remplissant la définition des immeubles de placement sont annulés et la variation de juste valeur des immeubles de placement entre le 1er janvier 2022 et le 30 juin 2022 est constatée en résultat. L'impact de ce retraitement est de 6 423 K€.

La plus value réalisée au premier semestre 2022 sur la cession des actifs immobiliers a été éliminée pour un montant de 694 K€ par capitaux propres dans les comptes en normes IFRS clos le 30 juin 2022 du fait de la mise en juste valeur.

Note 18.2 Titres de portefeuille

Les titres de portefeuille comprennent :

- des parts de SCPI à capital fixe et des actions qualifiées d'instruments de capitaux propres comptabilisés en juste valeur par résultat, sur option ; et
- des parts d'OPCI et de SCPI à capital variable classés en instruments de dette, comptabilisés en juste valeur par résultat.

L'impact de la mise en juste valeur de ces instruments financiers au 1er juin 2022 est de 2 150 K€ en contrepartie des capitaux propres.

Note 18.3 Impôts différés

Les impôts différés actifs sont calculés sur les différences temporelles entre la base fiscale et la valeur comptable des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers affectés au secteur taxable. L'impact à l'ouverture au 1er juin 2022 de 197 K€ est comptabilisé par la contrepartie des capitaux propres et l'impact sur le premier semestre 2022 figure sur la ligne Impôt sur les sociétés pour un montant de 255 K€.

Note 18.4 Comptabilisation des actions propres

Les actions propres dans le cadre du contrat de liquidité sont comptabilisées en diminution des capitaux propres en normes IFRS. Les actions propres figurant à l'actif en règles comptables françaises ont donc été reclassées de la ligne Autres actifs financiers en capitaux propres pour un montant de 1 361 K€ au 1er juin 2022.

Note 18.5 Comptabilisation des emprunts bancaires

Les emprunts bancaires sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La Société n'a pas utilisé l'option IFRS 1 pour la juste valeur des

emprunts à la date d'ouverture et a appliqué la méthode du TIE de façon rétrospective depuis l'origine des emprunts. L'impact négatif de 6 468 K€ a été comptabilisé en augmentation des capitaux propres sur la ligne Réserves au 1er juin 2022. L'impact sur l'exercice 2020 est négatif de 702 K€ et figure sur la ligne Charges financières.

Note 18.6 Provisions

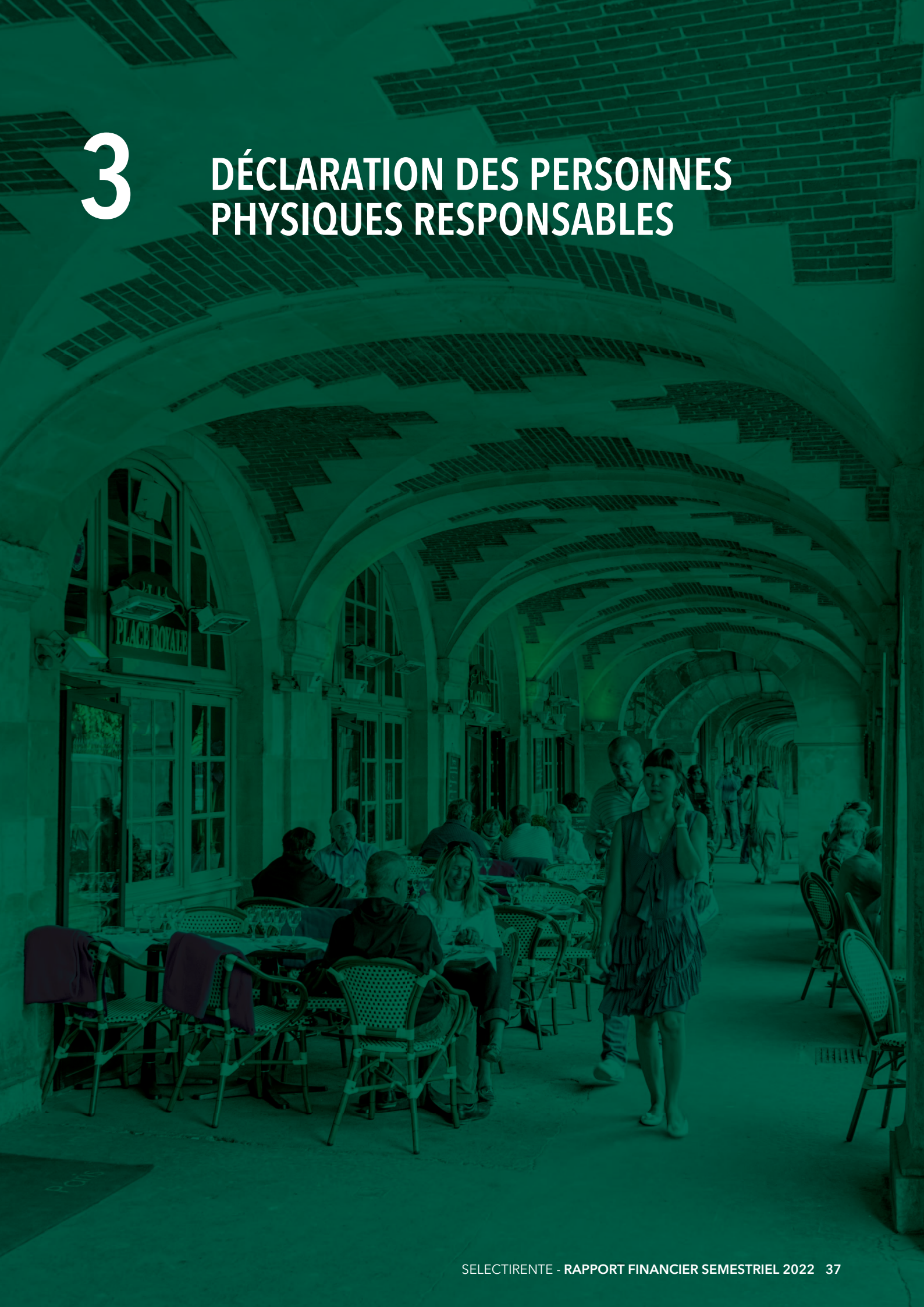
Les provisions pour gros entretien sont éliminées au 1er juin 2022 par les capitaux propres pour un montant de 497 K€.

Note 18.7 Créances clients et produits de loyers

Dans le cadre de la norme IFRS 16, les avantages accordés aux locataires considérés comme des avantages incitatifs à la location (franchises de loyers, paliers de loyers, financement des travaux du preneur depuis la date d'octroi de ces avantages) sont étalés sur la durée ferme du bail.

L'impact de l'étalement des avantages accordés est négatif et de 62 K€ sur le résultat du premier semestre de l'exercice 2022 (ligne Produits de loyers bruts).

3 DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES



DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES

"J'atteste que les informations contenues dans ce Rapport Financier Semestriel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

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 40

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

Période du 1er janvier au 30 juin 2022

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 1er janvier 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces Etats financiers 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.

I - Conclusion sur les Etats Financiers

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 Etats financiers, 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 la conformité des Etats financiers semestriels avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Vérification spécifique

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

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

Paris La Défense, le 28 septembre 2022
KPMG Audit FS I

Régis Chemouny
Associé

Paris, le 28 septembre 2022
RSM Paris

Adrien Fricot
Associé

SELECTIRENTE GESTION 09-2022 I Document réalisé par SELECTIRENTE GESTION I Photos Sylvain Bardin, Shutterstock

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
ÉPARGNER - INVESTIR

BY TIKEHAU CAPITAL