



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2016

SOMMAIRE

Rapport semestriel d'activité

Contexte

Investissements et arbitrages réalisés au 1^{er} semestre 2016

Evolution de la dette et gestion du risque de taux

Gestion locative et immobilière

Commentaires sur les résultats et résultats par action

Perspectives et risques sur le semestre à venir

Comptes et notes annexes

Déclaration des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel

Rapport du Commissaire aux Comptes

Rapport semestriel d'activité

Contexte

La conjoncture économique en France a amorcé une amélioration au premier semestre 2016 soutenue notamment par une reprise de la consommation des ménages, de l'investissement des entreprises et par des créations nettes d'emplois à la hausse. L'effet conjugué de la politique monétaire de la BCE poussant les taux d'intérêts à des niveaux toujours plus faibles, de la baisse des prix des matières premières et de l'euro ont favorisé cette amélioration. Ces conditions devraient permettre la poursuite d'une reprise modérée au deuxième semestre même si celle-ci reste fragilisée par l'environnement actuel caractérisé par la menace terroriste et l'attentisme lié au Brexit.

Dans ce contexte, l'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises affiche un bon dynamisme au 1^{er} semestre 2016 avec 9,7 milliards d'euros engagés, en hausse de 23 % sur un an (source BNP Paribas Real Estate). Cette performance s'explique notamment par la signature de deux grosses transactions : la Tour First à la Défense et le 65-67 avenue des Champs Elysées. La part de marché des murs de commerces dans l'investissement en immobilier d'entreprise ressort à 22 %, en légère hausse par rapport à l'an passé (18%). En raison de l'afflux massif de liquidité et d'un coût du crédit toujours bas, les taux de rendement en commerce sont sous pression, atteignant 3% pour les actifs prime à Paris.

Dans cet environnement, SELECTIRENTE qui ne dispose pas de nouvelles ressources pour investir s'est employée au cours du premier semestre à poursuivre ses actions de gestion locative pour optimiser le taux d'occupation du patrimoine, et à réduire son coût de la dette par des opérations de refinancement dans un contexte de taux d'intérêt toujours très favorable.

Investissements et arbitrages du semestre

Investissements

Au cours du premier semestre 2016, les acquisitions réalisées par SELECTIRENTE se sont limitées à quelques investissements immobiliers indirects¹ pour un total de 1 329 K€ :

- SELECTIRENTE a pris une participation minoritaire dans un fonds créé et géré par le groupe Tikehau et qui détient une galerie commerciale de 57 cellules en périphérie immédiate de la ville de Reggio Emilia en Italie du Nord. L'actif bénéficie d'une large zone de chalandise ; il est majoritairement loué à des enseignes nationales et internationales (Zara, Bershka, Stradivarius, Intersport, Virgin Active...). Cet investissement de 1 200 K€ permet à SELECTIRENTE de détenir indirectement 3,3 % de la structure qui porte directement l'opération (valeur d'actif de 87,1 M€ et dette de 52,0 M€), au côté d'investisseurs institutionnels. Le rendement « cash-on-cash » attendu de cet investissement se situe entre 8,1 % et 8,7 % et le taux de rendement interne prévisionnel entre 10,4 % et 14,0 % ;
- A titre accessoire la foncière a également investi 129 K€ en usufruits temporaires de parts des SCPI IMMORRENTE, EFIMMO, SOFIPIERRE et IMMORRENTE 2.

¹ SOFIDY s'est doté d'une politique visant à éliminer les « empilements » de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY ou une société de gestion liée). A ce titre, les investissements indirects du semestre ne seront pas soumis (i) à la commission d'investissement de 4% HT et (ii) à la commission de gestion de 8% HT. SOFIDY rétrocèdera en outre à SELECTIRENTE une quote-part de la commission de souscription qu'elle perçoit au titre des investissements du semestre en usufruits de parts de SCPI (6% HT sur les 10% HT de commission de souscription).

Arbitrages

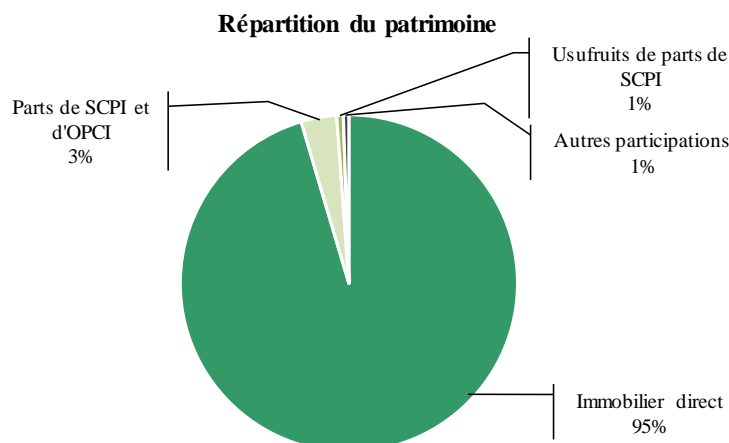
Au titre des cessions, SELECTIRENTE a arbitré un commerce vacant situé avenue Cernuschi à Menton (06) pour un prix net vendeur total de 340 K€, générant une moins-value de 53 K€ sur le semestre. La provision pour dépréciation de cet actif, constituée depuis 2013 pour un montant total de 93 K€, a été intégralement reprise le 25 avril 2016, date de la vente de l'actif.

La Société est par ailleurs sous promesse pour la cession d'un actif en périphérie de Caen (14).

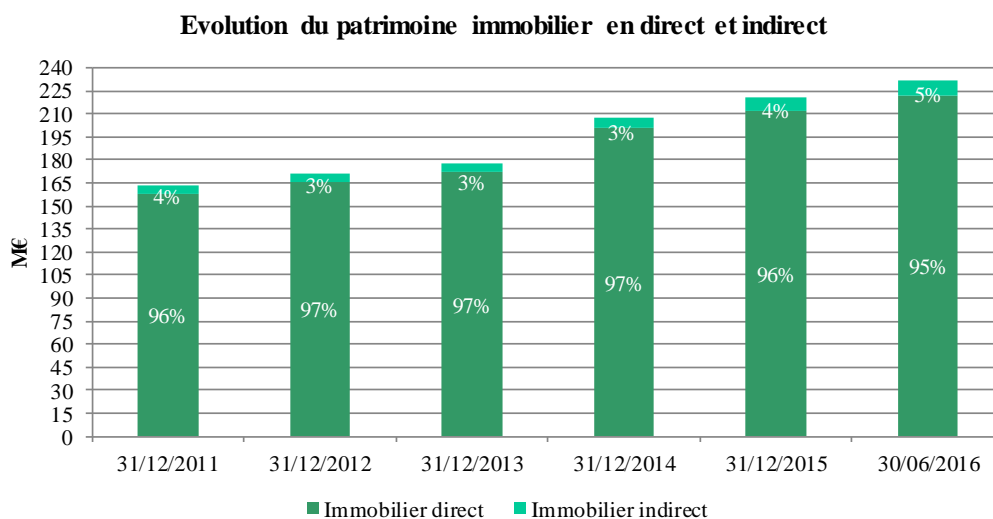
Composition du patrimoine

Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 232,2 M€ au 30 juin 2016 en progression de 5,0 % par rapport à au 31 décembre 2015. Il se compose :

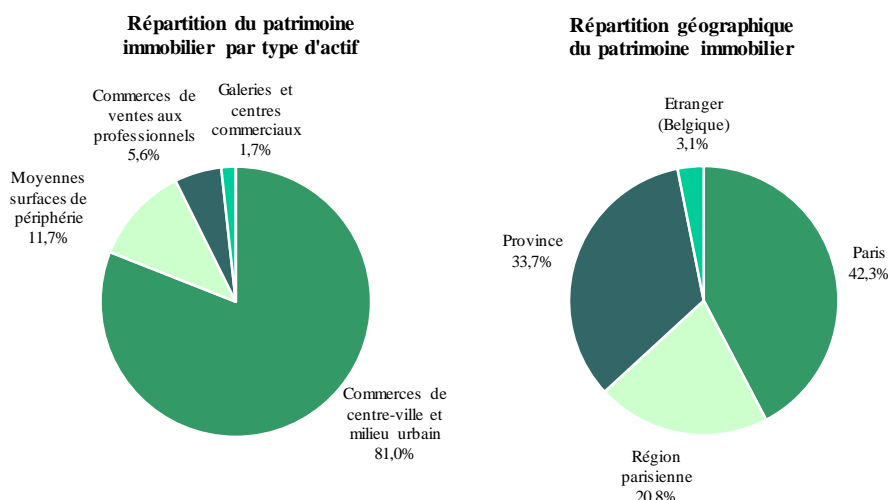
- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 221,6 M€ (valeurs d'expertises hors droits),
- d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 7,9 M€,
d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 1,5 M€, et d'autres participations pour un montant de 1,2 M€.



Au 30 juin 2016, l'évolution du patrimoine immobilier acquis en direct et en indirect s'établit comme suit :



Le patrimoine immobilier détenu directement par SELECTIRENTE est constitué de 375 murs de commerces. Il s'élève à 221,6 millions d'euros au 30 juin 2016. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne. Il se décompose de la manière suivante :



Evolution de la dette et gestion du risque de taux

SELECTIRENTE a négocié au deuxième trimestre 2016 le refinancement d'un portefeuille de 6 actifs commerciaux pour un montant de 3,5 M€ (au taux fixe de 2,20 % sur 15 ans).

Au 30 juin 2016, la dette bancaire brute¹ s'établit à 94,8 millions d'euros contre 95,8 millions d'euros au 31 décembre 2015. Son coût moyen ressort à 2,81 % sur le semestre contre 3,10 % en 2015 et le taux d'intérêt instantané ressort à 2,78 % au 30 juin 2016.

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

<i>En euros</i>	Au 31.12.2015	Au 30.06.2016
Encours de la dette bancaire	95 753 872	94 771 993
Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir	117 mois	114 mois
Duration	67 mois	66 mois
% dette à taux variable non couverte	25,5%	22,8%
% dette à taux variable capée ⁽¹⁾	4,0%	5,6%
% dette à taux variable swapée	5,4%	5,0%
% dette à taux fixe	65,1%	66,7%
Coût moyen de la dette sur l'exercice	2,96%	2,81%

(1) Deux caps de taux pour un montant total de 4,5 M€ ont pris effet à compter du 1er janvier 2015 (un cap de 3,0 M€) et à compter du 1er janvier 2016 (un cap de 1,5 M€) pour 3 ans.

Au 30 juin 2016, la part d'emprunts à taux variable est de 28,3 % ramenée à 22,8 % après prise en compte des caps de taux et à 19,8 % après prise en compte de l'OCEANE.

¹ Le poste « Emprunts auprès des établissements de crédit » figurant au bilan pour 95 182 752 € au 30 juin 2016 est composé de la dette bancaire pour 94 771 993 €, des concours bancaires pour 148 997 € et des intérêts courus pour 261 762 €.

Sur la base de la dette au 30 juin 2016, de la situation des taux à cette date et des couvertures en place, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au-delà de l'EURIBOR 3 mois constatée au 30 juin 2016 (- 0,286%) aurait un impact négatif de 261 K€ sur le résultat de la société en année pleine.

Le ratio *loan to value*¹ se situe à 40,8% au 30 juin 2016 (46,8 % après prise en compte de l'OCEANE) contre 43,3 % à la fin du précédent exercice (49,6 % après prise en compte de l'OCEANE).

Conformément à la politique d'endettement de SELECTIRENTE, les garanties octroyées dans le cadre de ces financements consistent en de simples hypothèques conventionnelles, sans *covenant* financier sur la Société.

Au cours du premier semestre, SELECTIRENTE n'a reçu aucune demande de conversion d'OCEANE. Au 30 juin 2016, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 208 783, représentant un montant nominal de 13 153 K€.

A noter que de nouvelles actions de réduction du coût de la dette ont été engagées pour un impact attendu dès le second semestre.

Gestion locative et immobilière

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné onze locaux commerciaux. Elles ont permis de maintenir les loyers annuels des commerces concernés à 319 K€ (327 K€ précédemment) et ont permis d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 17 K€.

	<i>Nombre</i>	<i>Surface m²</i>	<i>Loyers annuels précédents (€)</i>	<i>Loyers annuels obtenus (€)</i>
Renouvellements de baux	5	372	117 548 €	131 684 €
Relocations	5	1 018	182 670 €	160 130 €
Cessions de baux avec déspecialisation	1	128	26 387 €	27 500 €
TOTAL	11	1 518	326 605 €	319 314 €
Locations				- €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée *				17 000 €

Le taux d'occupation financier² moyen du semestre écoulé s'établit à 95 % (contre 94 % sur l'exercice 2015).

¹ Le ratio *loan to value* correspond à la dette bancaire (94 771 993 € au 30 juin 2016) rapportée à la valeur réévalué (hors droits) du patrimoine de la Société (232 227 438 € au 30 juin 2016).

² Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

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 490 K€ au 1^{er} semestre 2016 (dont 406 K€ immobilisés). Ces travaux ont principalement concerné les biens suivants :

- les travaux de désamiantage du magasin « La Plateforme du Bâtiment » d'Alfortville (94) pour 135 K€,
- la division d'un magasin de la zone d'activités « Les Cents Arpents » à Saran (45) en deux surfaces séparées pour 100 K€, permettant leurs relocations,
- la mise en conformité des conduits de cheminée de trois boutiques situées rue Réaumur à Paris (2^{ème}) pour 84 K€.

Commentaires sur les résultats

<i>CHIFFRES CLES</i>	<i>En milliers d'euros</i>			<i>En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)</i>				
	1S15	2S15	1S16 (non audité)	1S15	2S15	1S16 (non audité)	Var 1S16 / 1S15	Var 1S16 / 2S15
Revenus locatifs bruts	7 130	7 334	7 569	4,26	4,39	4,53	+ 6,1%	+ 3,2%
- Charges immobilières	-391	-368	-486	-0,23	-0,22	-0,29	+ 24,3%	+ 32,3%
- Charges d'exploitation	-903	-805	-963	-0,54	-0,48	-0,58	+ 6,7%	+ 19,7%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-2 521	-2 524	-2 489	-1,51	-1,51	-1,49	- 1,3%	- 1,4%
- Charges financières nettes	-1 656	-1 568	-1 609	-0,81	-0,76	-0,78	- 3,5%	+ 3,5%
- Impôt sur résultat courant	0	0	-5	0,00	0,00	-0,01	N/S	N/S
Résultat courant après impôt	1 660	2 070	2 016	1,17	1,41	1,38	+ 18,2%	- 2,4%
Plus-values sur cessions	-15	1 415	-145	-0,01	0,85	-0,09	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-157	-77	45	-0,09	-0,05	0,03	N/S	N/S
Résultat net	1 488	3 408	1 916	1,06	2,21	1,32	+ 24,1%	- 40,4%
Cashflow courant (CAF)	4 097	4 654	4 529	2,58	2,92	2,84	+ 10,0%	- 2,6%

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

N/S : non significatif

Les revenus locatifs s'établissent à 7 569 K€ au 30 juin 2016, en hausse de plus de 6% sur un an, et en augmentation de 0,4 % à périmètre constant. L'effet plein des acquisitions réalisées principalement fin 2015 et la stabilité du taux d'occupation sur le premier semestre 2016 malgré un environnement économique difficile expliquent cette progression. Le résultat courant après impôt ressort à 2 016 K€, en hausse de 21,5 % par rapport au premier semestre 2015.

Le cashflow courant par action progresse de +10,0 % par rapport au 1^{er} semestre 2015, soutenu par la hausse des revenus locatifs et la réduction du coût de la dette.

Le résultat net par action est en hausse de +24,1 % sur un an à 1,32 €.

Actif net réévalué estimé par action au 30 juin 2016

Au 30 juin 2016, les valeurs d'expertises des commerces de centre-ville (représentant environ 80 % du portefeuille) sont en augmentation de +6,1 % à périmètre constant par rapport à fin 2015.

Sur la base de ces valeurs, et des valeurs d'expertises au 31 décembre 2015 pour les commerces de périphérie (représentant environ 20 % du portefeuille), la Société a estimé un actif net réévalué au 30 juin 2016. Cet actif net réévalué estimé par action ressort à 89,72 € droits inclus contre 82,48 € au 31 décembre 2015, soit une hausse de +8,8 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur dans un environnement économique difficile.

<i>En euros par action</i> ⁽¹⁾	31/12/2015	30/06/2016 estimé	Variation 30/06/16 - 31/12/15 (6 mois)
ANR par action hors droits	73,95	79,96	+ 8,1%
ANR par action droits inclus	82,48	89,72	+ 8,8%

(1) Après correction de l'impact de la dilution des obligations convertibles émises le 17 décembre 2013. Sur une base non diluée, l'ANR par action estimé droits inclus au 30 juin 2016 s'élève à 93,53 € (contre 85,26 € à fin 2015) et l'ANR par action estimé hors droits s'élève à 82,38 € (contre 75,51 € à fin 2015).

Méthodologie de calcul de l'actif net réévalué

L'estimation de l'actif net réévalué au 30 juin 2016 a été réalisée sur les bases suivantes :

- pour le patrimoine immobilier direct, les commerces de centre-ville (80% du patrimoine) sont retenus pour leur valeur d'expertise au 30 juin 2016 et les commerces de périphérie (20% du patrimoine) sont retenus pour leur valeur d'expertise au 31 décembre 2015, à la seule exception du magasin de La Rochesur-Yon qui a été ajusté à la baisse (-75 K€) afin de prendre en compte un congé intervenu au 2^e trimestre 2016 ;
- pour le patrimoine immobilier indirect, les parts de SCPI ou d'OPCI détenues en pleine propriété sont retenues respectivement pour leur valeur de retrait ou de marché, les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de sociétés (Cimes & Cie et Rose) sont retenues pour leur valeur nette comptable.

<i>En euros</i>	31.12.2015	31.12.2015 dilué ⁽²⁾	30.06.2016	30.06.2016 dilué ⁽²⁾
Capitaux propres (A)	71 108 441	71 108 441	68 924 881	68 924 881
Impact des obligations convertibles (B)		13 153 329		13 153 329
Patrimoine immobilier réévalué ⁽¹⁾	211 865 000	211 865 000	221 619 000	221 619 000
Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	172 490 381	172 490 381	170 099 263	170 099 263
Plus ou moins values latentes immobilières (C)	39 374 619	39 374 619	51 519 737	51 519 737
Plus ou moins values latentes sur titres (D)	40 216	40 216	161 559	161 559
ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)	110 523 276	123 676 605	120 606 177	133 759 506
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 463 746	1 672 529	1 464 069	1 672 852
ANR de liquidation / action	75,51	73,95	82,38	79,96
ANR droits inclus / action	85,26	82,48	93,53	89,72

(1) hors droits

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

Perspectives et risques sur le semestre à venir

Suite à l'approbation de l'ensemble des résolutions par l'Assemblée Générale du 25 mai 2016, un dividende de 2,80 € par action a été mis en paiement le 1er juin 2016.

Au 2^e semestre 2016, la Société saisira toutes opportunités pour se développer tout en s'efforçant de continuer à générer de solides performances.

Comptes et notes annexes

ACTIF

BILAN AU 30 JUIN 2016

<i>En euros</i>	Brut	30 juin 2016 Amort / Prov	Net	31 décembre 2015 Net
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	2 438 942	980 177	1 458 765	1 479 931
Immobilisations Corporelles				
Terrains	61 021 406		61 021 406	61 216 983
Constructions	141 483 016	32 405 158	109 077 857	111 273 398
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	373 737		373 737	283 644
Immobilisations Financières				
TIAP*	8 988 114		8 988 114	7 788 114
Créances rattachées à des TIAP				
Fonds de roulement	126 076		126 076	112 249
Autres immobilisations financières	379 850		379 850	380 380
ACTIF IMMOBILISE	214 811 140	33 385 335	181 425 805	182 534 700
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	465 635		465 635	313 617
Créances douteuses	1 616 007	1 198 034	417 973	426 954
Clients factures à établir	82 149		82 149	115 793
Locataires charges à rembourser	926 316		926 316	935 831
Autres créances				
Créances fiscales	101 533		101 533	165 033
Produits à recevoir	324 568		324 568	180 489
Débiteurs divers	4 908		4 908	
Fournisseurs avances et acomptes				3 910
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	4 103		4 103	4 103
Instruments de trésorerie	0		0	0
Disponibilités	720 896		720 896	2 454 473
Charges constatées d'avance				
	10 751		10 751	22 906
ACTIF CIRCULANT	4 256 866	1 198 034	3 058 833	4 623 110
Prime de remboursement des Obligations	485 620		485 620	554 741
TOTAL GENERAL	219 553 627	34 583 369	184 970 258	187 712 551

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

PASSIF

BILAN AU 30 JUIN 2016

<i>En euros</i>	30 juin 2016	31 décembre 2015
Capital social	23 453 888	23 453 888
Primes d'émission	16 631 405	16 631 405
Ecart de réévaluation	13 351 957	14 004 480
Ecart de réévaluation distribuable	6 297 894	5 645 371
Réserve légale	2 047 664	1 802 881
Réserve indisponible	95 878	95 878
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	5 118 571	4 566 971
Résultat de l'exercice	1 915 718	4 895 662
CAPITAUX PROPRES	68 924 881	71 108 441
Provisions pour risques	60 000	60 000
Provisions pour charges	307 238	317 595
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	367 238	377 595
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles	14 217 386	13 988 461
Emprunts auprès des établissements de crédit	95 182 752	96 020 666
Dépôt de garantie	3 173 659	3 148 814
Dettes		
Clients avoirs à établir	306 649	278 834
Clients créditeurs	519 300	474 295
Clients avances sur charges	987 784	906 611
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	479 682	830 423
Dettes fiscales et sociales	426 948	271 461
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Crediteurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	340 753	286 611
Produits constatés d'avance	31 561	8 675
DETTES	115 678 139	116 226 515
TOTAL GENERAL	184 970 258	187 712 551

COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	30 juin 2016 (6 mois)	31 décembre 2015 (12 mois)	30 juin 2015 (6 mois)
Produits d'exploitation			
Loyers	6 871 845	13 403 086	6 709 532
Revenus des usufruits et participations	547 048	865 079	334 615
Revenus annexes	150 216	196 733	86 336
Chiffre d'affaires net	7 569 109	14 464 898	7 130 483
Charges locatives refacturables	474 247	914 277	452 783
Taxes refacturables	519 221	988 284	519 130
Commissions et courtages		35 412	1 028
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	229 104	310 423	137 041
Autres produits	1	5	2
Total des produits d'exploitation	8 791 681	16 713 298	8 240 468
Charges immobilières			
Charges locatives non refacturables	180 823	249 842	124 791
Charges locatives refacturables	474 247	914 277	452 783
Entretien non refacturable	84 199	96 980	72 073
Impôts, taxes et versements assimilés			
Taxes non refacturables	109 352	214 706	91 494
Taxes refacturables	519 221	988 284	519 130
Autres impôts	111 956	197 270	102 789
Autres achats et charges externes			
Rémunération de la société de gestion	559 614	1 127 868	568 009
Honoraires	209 087	441 579	254 742
Assurances	10 170	19 112	1 915
Services bancaires	34 199	48 175	29 431
Autres achats	11 409	18 245	10 066
Dotations d'exploitation			
Dotations aux amortissements	2 437 448	4 769 743	2 368 143
Dotations aux provisions pour créances douteuses	231 998	492 427	242 490
Dotations aux provisions pour gros entretien	48 931	92 704	47 202
Dotations aux provisions pour risques			
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir			
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	138 976	88 107	39 800
Total des charges d'exploitation	5 161 630	9 759 319	4 924 860
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 630 051	6 953 980	3 315 609
Produits sur créances rattachées à des participations			
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	28 199	90 805	20 435
Produits nets sur cessions des immobilisations financières			
Autres intérêts et produits assimilés	8 075	19 885	7 700
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Total des produits financiers	36 273	110 690	28 135
Intérêts et charges assimilés	1 482 658	3 006 963	1 527 147
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	15 549	18 174	
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières			
Autres intérêts et charges assimilés	78 226	171 416	87 845
Dotations aux amortissements et aux provisions	69 121	138 147	69 027
Total des charges financières	1 645 554	3 334 701	1 684 018
RESULTAT FINANCIER	- 1 609 280	- 3 224 010	- 1 655 883
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 020 771	3 729 969	1 659 726
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 065	19 520	3 882
Produits exceptionnels sur opérations en capital	340 000	4 708 405	424 000
Reprise sur provisions et transferts de charges	235 355	190 534	62 152
Total des produits exceptionnels	578 420	4 918 459	490 034
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	114 245	184 063	159 499
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	485 174	3 307 934	438 632
Dotations aux amortissements et provisions	78 931	260 769	63 937
Total des charges exceptionnelles	678 350	3 752 766	662 068
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 99 929	1 165 693	- 172 034
Impôts sur les bénéfices	5 123		
BENEFICE OU PERTE	1 915 718	4 895 662	1 487 692

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>En euros</i>	30 juin 2016 (6 mois)	31 décembre 2015 (12 mois)	30 juin 2015 (6 mois)
Résultat de l'exercice	1 915 718	4 895 662	1 487 692
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 467 615	5 255 543	2 594 314
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	145 174	- 1 400 471	14 632
Capacité d'autofinancement	4 528 507	8 750 734	4 096 638
Variation du besoin en fonds de roulement	- 195 714	- 53 984	- 112 506
Impôt sur réévaluation des immobilisations			
Flux net de trésorerie généré par l'activité	4 332 793	8 696 751	3 984 132
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	- 128 740	- 624 872	-17 959
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 288 854 ⁽¹⁾	- 12 094 731	-1 796 769
Acquisitions d'immobilisations financières	- 1 200 000	- 2 000 000	
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	338 037	4 621 852	422 099
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts			
Autres variations d'immobilisations	- 89 563	1 385 955	1 259 709
Flux net de trésorerie lié aux investissements	- 1 369 121	- 8 711 796	- 132 919
Variation de capital et primes d'émissions			
Dividendes versés aux actionnaires	- 4 099 278	- 4 025 337	- 4 025 337
Nouveaux emprunts contractés ⁽²⁾	3 648 997	15 810 000	9 910 000
Remboursements d'emprunts bancaires	- 4 481 879	- 9 741 008	- 4 947 176
Remboursement des obligations convertibles	-	- 1 006 929	- 1 006 929
Variations des dépôts de garantie	11 019	49 137	38 169
Autres variations financières	223 894	31 559	218 029
Flux net de trésorerie lié aux financements	- 4 697 248	956 031	186 756
Variation de trésorerie	- 1 733 577	940 984	4 037 968
Trésorerie d'ouverture	2 458 576	1 517 592	1 517 592
Trésorerie de clôture	724 999	2 458 576	5 555 559
Variation de trésorerie	- 1 733 577	940 984	4 037 967

(1) Les acquisitions d'immobilisations corporelles du 1^{er} semestre 2016 correspondent à des travaux immobilisés.

(2) Les nouveaux emprunts contractés au cours du 1^{er} semestre 2016 correspondent à un refinancement réalisé à hauteur de 3 500 K€ et à des concours bancaires pour un montant de 149 K€.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2014	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614			12 792	16 631 405
Ecart de réévaluation	14 943 254			- 938 774	14 004 480
Ecart de réévaluation distribuable	4 706 598			938 774	5 645 371
Réserve Légale	1 582 568		220 314		1 802 881
Réserve Indisponible	37 030		58 848		95 878
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	4 465 198		101 772		4 566 971
Résultat de l'exercice	4 406 271		- 4 406 271	4 895 662	4 895 662
Capitaux Propres	70 225 325	-	- 4 025 337	4 908 454	71 108 441
Dividendes versés			4 025 337		

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2015	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 30/06/2016
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 631 405			-	16 631 405
Ecart de réévaluation	14 004 480			- 652 523	13 351 957
Ecart de réévaluation distribuable	5 645 371			652 523	6 297 894
Réserve Légale	1 802 881		244 783		2 047 664
Réserve Indisponible	95 878		-		95 878
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	4 566 971		551 601		5 118 571
Résultat de l'exercice	4 895 662		- 4 895 662	1 915 718	1 915 718
Capitaux Propres	71 108 441	-	- 4 099 278	1 915 718	68 924 881
Dividendes versés			4 099 278		

NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS

I - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2016 sont établis selon les principes du Plan Comptable Général. SELECTIRENTE n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base ci-après :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance de l'exercice.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

▪ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tout frais inclus). L'usufruit temporaire de parts de SCPI est amorti de façon linéaire sur la durée du démembrement.

▪ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tout frais inclus).

▪ Quote-part terrain et répartition par composant

Depuis le 1^{er} janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

A compter du 1^{er} janvier 2007, SELECTIRENTE a décidé de porter la quote-part des terrains dans la valeur des pieds d'immeubles nouvellement acquis à 35 % contre 20 % auparavant. Le coût d'acquisition des immobilisations corporelles est par conséquent réparti de la manière suivante depuis le 1^{er} janvier 2007 :

	Commerces de centre-ville		Magasins de périphérie	
	quote-part valeur globale	quote-part composants	quote-part valeur globale	quote-part composants
Terrain	35%		20%	
Structure / Gros œuvre	65%	80%	80%	75%
Extérieurs (toiture, façade, ...)		15%		20%
Aménagements intérieurs et installations générales		5%		5%

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

SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC à effet du 1^{er} janvier 2007. Dans le cadre de cette option et conformément à la possibilité qui lui était offerte, la Société a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières.

Durées d'amortissement à compter du 1^{er} janvier 2007

S'agissant des immeubles, la Société a décidé d'amortir chacun des composants réévalués au 1^{er} janvier 2007 sur la base des durées d'origine. Ces durées sont celles retenues lors de la mise en œuvre des composants le 1^{er} janvier 2005 à l'exception de la durée d'amortissement du composant gros œuvre des pieds d'immeubles qui passe de 40 ans précédemment à 60 ans à compter du 1^{er} janvier 2007. Cette évolution est conforme à la position de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et aux pratiques observées chez les principales foncières murs de commerces et/ou murs parisiens de la place.

Les méthodes d'amortissements sont donc les suivantes depuis le 1^{er} janvier 2007 :

Composants	Pieds d'immeubles		Magasins de périphérie	
	Mode	Durée	Mode	Durée
Structure / gros œuvre	Linéaire	60 ans	Linéaire	30 ans
Extérieurs (toiture, façade...)	Linéaire	15 ans	Linéaire	15 ans
Aménagements intérieurs et installations générales	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier donné (contraction des flux nets de trésorerie générés, dégradation, baisse de la valeur d'expertise, ou chute significative de la valeur de marché, ...), un test de dépréciation est mené. Il conduit, le cas échéant, à constater une provision pour dépréciation dès lors que la valeur actuelle de l'actif concerné est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable (hors quote-part de frais et droits non amortis). La valeur actuelle des immeubles est déterminée par la Société de Gestion, notamment sur la base des évaluations réalisées au 31 décembre ou au 30 juin de chaque année par des évaluateurs externes.

Au titre du 1^{er} semestre 2016, des reprises de provisions ont été réalisées pour un montant total de 126 424 € et de nouvelles dotations ont été constituées pour un montant total de 10 168 €.

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition frais inclus.

En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 30 juin 2016.

- *Créances*

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas si le loyer ou les charges sont impayés depuis 6 mois, cette analyse conduisant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT diminuées du dépôt de garantie HT).

▪ *Prime de remboursement des obligations*

La prime de remboursement est amortie selon le mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

II - Notes sur les postes du bilan

▪ *Etat des immobilisations au 30 juin 2016*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2015 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		30/06/2016 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						1
Concession, Brevets	1					
Autres immobilisations incorporelles	2 584 405		128 740		274 204	2 438 942
TOTAL	2 584 406	-	128 740	-	274 204	2 438 943
Immobilisations corporelles						
Terrains	61 216 983				195 577	61 021 406
Constructions	141 676 970		288 854		482 809	141 483 016
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	283 644		405 519	288 854	26 571	373 737
TOTAL	203 177 597	-	694 373	288 854	704 957	202 878 158
Immobilisations financières						
TIAP*	7 788 114		1 200 000			8 988 114
Créances rattachées aux TIAP*						-
Fonds de roulement	112 249		16 318		2 492	126 076
Autres immobilisations financières	380 380		87 894		88 424	379 850
TOTAL	8 280 743	-	1 304 213	-	90 916	9 494 040
TOTAL GENERAL	214 042 746	-	2 127 326	288 854	1 070 077	214 811 140

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les immobilisations incorporelles sont exclusivement constituées d'usufruits temporaires de parts de SCPI.

Les immobilisations corporelles sont constituées des immeubles constituant le patrimoine immobilier locatif.

Les immobilisations corporelles en cours sont constituées des indemnités d'immobilisation versées à l'occasion de la signature de promesses de vente en vue d'acquérir des actifs, ainsi que des travaux en cours au 30 juin 2016.

Les immobilisations financières sont constituées :

- de titres immobilisés de l'activité du portefeuille pour 8 988 114 €,
- des divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 126 076 €,
- des avoirs détenus dans le cadre du contrat de liquidité (actions propres et trésorerie) pour 379 850 €.

Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les titres immobilisés de l'activité du portefeuille de SELECTIRENTE se décomposent comme suit au 30 juin 2016 :

<i>En euros</i>	Nombre de Titres détenus	Capital social (nominal)	Quote-part du capital détenu par SOFIDY	Valeur comptable des titres détenus	Chiffres d'affaires du dernier exercice clos (2015)	Résultat Net du dernier exercice clos (2015)
Parts de SCPI						
SCPI IMMORIENTE	3 773	1 037 216 232	0,06%	1 047 678	208 111 917	91 579 292
SCPI EFIMMO 1	738	556 311 640	0,02%	136 161	93 170 632	37 540 978
SCPI SOFIPIERRE	1 294	22 098 672	0,89%	533 514	10 283 735	3 740 912
SCPI CIFOCOMA 2	373	6 809 112	0,84%	167 801	2 234 932	1 231 882
SCPI SELECT INVEST 1	147	386 220 195	0,01%	84 756	130 415 480	70 910 967
SCPI FICOMMERCE	820	370 866 492	0,03%	165 024	42 149 029	26 404 041
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663	35 026 749	0,29%	202 389	5 283 648	2 404 650
SCPI NOVAPIERRE	2 530	83 860 320	0,72%	1 047 002	10 217 386	6 094 172
SCPI ACTIPIERRE 2	100	49 936 718	0,03%	26 196	7 131 587	5 955 537
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300	135 348 000	0,68%	1 983 721	19 026 648	13 740 492
SCPI BUROBOUTIC	1 465	189 000 000	0,12%	367 107	21 309 888	17 110 462
Autres titres détenus						
SAS CIMES & Cie	25 290	500 000	5,06%	26 765	146 130	9 088 903
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	179 296 990	1,14%	2 000 000	1 207 184	964 014
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00%	1 200 000	N/A	N/A
TOTAL				8 988 114		

SELECTIRENTE ne détenant que des participations minoritaires qu'elle ne contrôle ni de manière exclusive, ni de façon conjointe, la Société n'est pas tenue d'établir des comptes consolidés.

- Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE

En octobre 2005, Selectirente a pris une participation de 5 % dans la SAS CIMES & CIE. Cette société détenait, au travers de filiales, six hôtels situés dans les Alpes, ainsi que leurs fonds de commerce donnés pour la plupart en location gérance à la société TUI UK. Cette prise de participation de type "private equity" s'est traduite par un apport en capital de 25 290 € et une avance en compte courant de 409 710 € intégralement remboursée par la suite.

La société Cimes a signé en octobre 2015 un protocole de vente de l'ensemble de ses actifs¹, la société n'exerce plus d'activité et les opérations de liquidation sont actuellement en cours. Dans ce cadre, SELECTIRENTE a perçu un dividende de 303 480 € au titre de l'exercice 2015 (versé en décembre 2015 à hauteur de 151 740 € et en juillet 2016 à hauteur de 151 740 €). D'autres versements sont attendus avant la liquidation définitive de la société. Cette opération, quasiment débloquée aujourd'hui est susceptible de générer un TRI de l'ordre de 15%.

- Participation minoritaire de 1 % dans la SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III

SELECTIRENTE a investi en octobre à hauteur de 2 000 000 € dans un OPCI professionnel fortement mutualisé détenant 102 cellules commerciales réparties sur 35 sites en France. Ces actifs sont majoritairement loués à des enseignes nationales dont le groupe Babou (59 % des loyers). Cet investissement

¹ Il est précisé que, suite à la revente des actifs de CIMES & CIE, la société TIKEHAU CAPITAL PARTNERS a perçu une commission d'arbitrage égale à 1,5% du prix de cession des actifs et une commission de surperformance correspondant à 15% du profit net dégagé par cette opération, et que la société TIKEHAU CAPITAL ADVISORS percevra une commission d'arbitrage égale à 1,5 % du prix des cessions d'actifs.

consiste en une participation minoritaire (1,1 % du capital de l'OPCI géré par le groupe Tikehau¹) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende de l'OPCI procure un rendement attendu situé entre 7 % et 7,5 %.

▪ Participation minoritaire de 48 % dans Rose SARL

SELECTIRENTE a réalisé en février 2016 un investissement indirect de 1 200 000 € dans une galerie commerciale de 57 cellules en périphérie immédiate de la ville de Reggio Emilia en Italie du Nord. L'actif bénéficie d'une large zone de chalandise et est majoritairement loué à des enseignes nationales et internationales (Zara, Bershka, Stradivarius, Intersport, Virgin Active...). Cet investissement est réalisé via une participation minoritaire (48,0 %) au côté du groupe Tikehau dans une société luxembourgeoise (SARL Rose) détenant elle-même 6,9 % du fonds acquéreur de la galerie (Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, géré par le groupe Tikehau²). Cette opération permet à SELECTIRENTE de détenir indirectement 3,3 % de la structure qui porte directement l'opération (valeur d'actif de 87,1 M€ et dette de 52,0 M€), au côté d'investisseurs institutionnels. Le rendement « cash-on-cash » attendu de cet investissement se situe entre 8,1 % et 8,7 % et le taux de rendement interne entre 10,4 % et 14,0 %.

▪ *Etat des amortissements et provisions pour dépréciation d'éléments d'actifs au 30 juin 2016*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2015	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 104 474	149 907	274 204	980 177
TOTAL	1 104 474	149 907	274 204	980 177
Immobilisations corporelles				
Constructions	29 510 986	2 287 541	140 371	31 658 157
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	29 510 986	2 287 541	140 371	31 658 157
Immobilisations financières				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	30 615 460	2 437 448	414 575	32 638 334

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

¹ En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Properties III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,61 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10% de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

² En tant que Société de Gestion de Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission égale à 1% de la valeur de l'actif immobilier au moment de l'acquisition, puis une commission annuelle égale à 0,70% de la valeur d'acquisition de l'actif.

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2015	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2016
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	892 586	24 126	169 710	747 002
Sur immobilisations financières				
Sur créances clients	1 135 850	231 998	169 815	1 198 034
Sur autres créances	65 645		65 645	0
TOTAL	2 094 081	256 125	405 170	1 945 036

Les provisions sur immobilisations corporelles se décomposent en :

- 35 930 € de dépréciations de composants pour lesquels des travaux de remplacement ou de renouvellement sont identifiés et sont déjà engagés ou vont intervenir sur l'exercice suivant ;
- 711 073 € de dépréciations d'actifs pour lesquels des indices de pertes de valeur ont été identifiés :
 - 348 205 € pour une boutique située rue de Vaugirard à Paris (15^e),
 - 274 504 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81),
 - 11 157 € pour une boutique à Corbeil (91),
 - 56 439 € pour une boutique à Troyes (10),
 - 20 768 € pour une boutique à Sens (89).

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

Les provisions sur autres créances portaient exclusivement sur une créance de séquestre relative au solde de la vente de la participation ANTIKHEAU SAS réalisée en décembre 2005. Au 30 juin 2016, la provision a été intégralement reprise.

▪ *Etat des créances au 30 juin 2016*

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Autres immobilisations financières	126 076		126 076
Créances de l'actif circulant			
Clients	465 635	465 635	
Clients douteux et litigieux	1 616 007	1 616 007	
Autres créances clients	926 316	926 316	
Clients -facture à établir	82 149	82 149	
Etat : Impôt sur les bénéficiaires	380	380	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	101 153	101 153	
Etat : Autres impôts, taxes et			-
Groupe et associés			
Débiteurs divers	4 908	4 908	
Produits à recevoir	324 568	324 568	
Charges constatées d'avance	10 751	10 751	
TOTAL	3 657 943	3 531 867	126 076

▪ Trésorerie

<i>en Euros</i>	Prix d'achat (= valeur brute comptable)	Provision au 30/06/2016	Valeur nette comptable au 30/06/2016	Prix de revient *	Valorisation au 30/06/2016	Plus value latente	Moins value latente
Sicav Monétaire							
BNPP TRESOR. C 3DEC	4 103		4 103	4 103	4 183	- 80	
Sous-total VMP	4 103	-	4 103	4 103	4 183	80	-
Certificats de dépôts	-	-					
Actions cotées *	-	-	-	-	-	-	
Instruments de Trésorerie	-						
Disponibilités	720 896						
Total trésorerie	724 999	-	4 103	4 103	4 183	80	-

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

▪ Capital social

Au 30 juin 2016, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 23 453 888 euros et se compose de 1 465 868 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

▪ Mouvements sur actions propres

Dans le cadre du contrat de liquidité, les mouvements sur actions propres du 1^{er} semestre de l'exercice 2016 ont été les suivants :

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2015	1 460	95 740			39 448
Achats de l'exercice	508	32 782			
Ventes de l'exercice	831	55 642			- 530
Actions propres détenues au 30/06/2016	1 137	72 880		72 880	38 918
Solde espèces (dont vente de DPS)		266 834		266 834	
Total du compte de liquidité		339 714	-	339 714	

▪ Ecart de réévaluation

En 2007, dans le cadre de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SELECTIRENTE a décidé de procéder à une réévaluation comptable des immobilisations corporelles et financières de son bilan. Conformément à l'avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Conseil National de la Comptabilité, l'écart de réévaluation, a été enregistré en capitaux propres, à l'ouverture de l'exercice 2007, pour un montant brut de 23 611 731 € sur lequel a été imputé l'impôt de sortie de 3 895 936 € exigible dans le cadre de l'option pour le régime fiscal SIIC.

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation.

Conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée générale du 25 mai 2016, une quote-part de l'écart de réévaluation a été transféré à un poste de réserves distribuables pour 652 523,25 €. Au 30 juin 2016, le solde de ce poste s'élève à 6 297 894 €.

▪ *Provisions pour risques et charges*

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2015	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2016
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien	317 595	48 931	59 289	307 238
Autres provisions pour risques et charges	60 000			60 000
TOTAL	377 595	48 931	59 289	367 238

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville.

Les autres provisions pour risques et charges (60 000 €) correspondent à une provision constituée en 2007 pour faire face au risque encouru dans une procédure engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation ; cette procédure est toujours en cours.

▪ *Etat des dettes au 30 juin 2016*

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles	14 217 386	228 925	13 988 461	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	95 182 752	9 217 735	38 767 531	47 197 486
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	3 173 659	-		3 173 659
Fournisseurs et comptes rattachés	479 682	479 682		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices			-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	384 600	384 600		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	42 348	42 348		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	2 166 150	2 166 150		
Produits constatés d'avance	31 561	31 561		
TOTAL	115 678 139	12 551 002	52 755 992	50 371 146

III - Notes sur le compte de résultat

▪ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE au 30 juin 2016 s'établit à 7 569 109 €. Outre les loyers, il intègre des dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété et des usufruits de parts de SCPI à hauteur de 547 048 €, soit 7,2 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 96,8 % et pour le solde en Belgique.

• Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel du semestre ressort à – 99 929 € et est constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers :	- 145 174 €
- une reprise nette de provisions pour dépréciations d'actifs :	+ 116 256 €
- des frais liés aux refinancements réalisés sur le semestre :	- 37 400 €
- des reprises nettes aux provisions pour dépréciations de composants (travaux identifiés) :	- 25 476 €
- des indemnités de remboursement anticipé d'emprunt dans le cadre d'arbitrages :	- 7 606 €
- des boni / mali sur les rachats / transferts d'actions propres :	- 530 €

▪ Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	1 813 277			1 813 277
- non exonéré	141 849	85 102	- 19 683	161 532
Exceptionnel				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 60%	- 145 174			- 145 174
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	36 470			36 470
- non exonéré	74 418	74 418	24 806	49 612
SOUS - TOTAL	1 920 841	159 521	5 123	1 915 718
Frais d'augmentation de capital (1)				
TOTAL	1 920 841	159 521	5 123	1 915 718

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

IV - Engagements hors bilan et autres informations

▪ Promesses signées

Au 30 juin 2016, aucun engagement d'achat n'a été signé par la Société.

Une promesse était par ailleurs signée au 30 juin 2016 en vue de vendre un actif à Caen (14), pour un prix net vendeur de 540 K€.

▪ *Garanties et hypothèques*

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, OSEO, et HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 30 juin 2016, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : lotissement des Cents Arpents à Saran (45), 11-13 avenue de Paris à Caen (14), 244 avenue Denis Cordonnier à Douai (59), une moyenne surface de périphérie à Villabé (91).

Selon les termes d'un contrat conclu avec la banque Palatine, 738 parts de la SCPI EFIMMO1, 1 294 parts de la SCPI SOFIPIERRE, 3 773 parts de SCPI IMMORENTE, 1 465 parts de la SCPI BUROBOUTIC, 1 200 parts de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT et 2 530 parts de la SCPI NOVAPIERRE ont été nanties.

▪ *Garanties d'actifs et de passifs*

Dans le cadre de la cession de sa participation dans ANTIKEHAU intervenue en 2005, SELECTIRENTE avait octroyé au cessionnaire une garantie d'actifs et de passifs plafonnée à la somme de 472 222 € et arrivée à échéance le 31 décembre 2009. En couverture de cette garantie SELECTIRENTE avait signé une convention de séquestre au terme de laquelle il avait été prélevé la somme de 472 222 € sur le prix de vente. Ce séquestre a été intégralement remboursé au cours des exercices 2006, 2009, 2011 et 2013. Cette garantie étant devenue sans objet, la provision d'un montant de 65 465 € a été reprise au 30 juin 2016.

▪ *Instruments financiers dérivés*

SELECTIRENTE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap parfaitement adossés à des emprunts et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Notionnel résiduel au 30/06/2016	Durée	Taux payé	Taux reçu
2 000 000 € in fine	2 000 000 €	7 ans du 12/12/11 au 12/12/18	2,16%	Euribor 3 mois
6 120 000 € amortissable	1 520 329 €	13 ans du 31/01/06 au 30/11/18	3,41%	Euribor 3 mois
2 600 000 € amortissable	445 639 €	12 ans du 04/01/06 au 04/01/18	3,37%	Euribor 3 mois
830 000 € amortissable	304 333 €	15 ans du 17/10/06 au 17/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	440 000 €	15 ans du 25/10/06 au 25/10/21	4,07%	Euribor 3 mois

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit le 12 décembre 2007 un emprunt à taux variable d'un montant nominal de 1 500 000 €, amortissable sur 15 ans, intégrant une couverture propre. Le taux de l'emprunt (Euribor 3 mois + 0,685 %) est en effet contractuellement plafonné à 5,29 % (taux de départ) avec un plancher à 4,29 %.

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 3 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 1 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016.

▪ *Autres engagements*

Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation de gestion entre la Société et SOFIDY signé le 2 août 2006, la Société s'est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation à son initiative dont le montant est dégressif dans le temps. Au 30 juin 2016, cet engagement correspond à 33 % du montant d'une année de commissions d'investissement et 66 % d'une année de commissions de gestion.

▪ *Etat des dettes et créances avec les parties liées*

Suivant l'article C. com. L 233-18, aucune entreprise n'étant susceptible d'être incluse par intégration globale dans un même ensemble consolidable que SELECTIRENTE, il n'y a par conséquent aucune entreprise liée. Néanmoins, SOFIDY, Société de Gestion de la foncière peut être considéré comme une partie liée. A titre d'information, les dettes et créances avec les parties liées au 30 juin 2016 se présentent comme suit :

- dette de 131 437 € HT à l'égard de la Société de Gestion au titre de la commission de gestion.

Déclaration des personnes physiques responsables

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

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

Jérôme GRUMLER
Président du Directoire de SELECTIRENTE

Rapport du Commissaire aux comptes

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2016 Période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016

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 S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I – Conclusion sur les comptes

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

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

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels.

Paris La Défense, le 31 août 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé