

Foncière  
Spécialiste des  
murs de commerces

Evry, le 25 juillet 2013,

**Une hausse des loyers de +3,4 % sur un an**  
**Un taux d'occupation moyen du patrimoine de plus de 95 %**

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 6,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2013, en hausse de + 2,6 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012. Les loyers seuls progressent de + 3,4 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>1T13</b> <i>(3 mois)</i>	<b>2T13</b> <i>(3 mois)</i>	<b>1S13</b> <i>(6 mois)</i>	<b>Variation</b> <b>1S13 / 1S12</b>	<b>Variation</b> <b>1S13 / 2S12</b>
Loyers	3 060	2 961	6 021	+ 3,4%	+ 2,0%
Autres revenus	213	200	414	- 7,4%	- 17,0%
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>3 273</b>	<b>3 162</b>	<b>6 435</b>	<b>+ 2,6%</b>	<b>+ 0,5%</b>

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisations de baux) ont concerné vingt-sept locaux commerciaux. Elles ont permis de porter les loyers annuels des commerces concernés de 1 073 K€ à 1 137 K€ dès 2013 et à 1 187 K€ en année pleine (soit des progressions respectives de + 5,9 % et de + 10,6 %), et d'encaisser des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation pour un total de 42,5 K€.

Le taux d'occupation financier moyen du semestre écoulé s'établit à 95,2 %.

**Un résultat courant après impôt en hausse de +19,1 %**

Le résultat courant après impôt du semestre ressort à 2 165 K€, en progression de + 19,1 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012, profitant notamment de la progression des revenus locatifs et de l'évolution favorable des taux d'intérêts.

Le *cashflow* courant par action ressort à 2,79 €, en progression de + 8,6 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

<b>CHIFFRES CLES</b>	<i>En milliers d'euros</i>			<i>En euros par action <sup>(1)</sup></i>				
	<b>1S12</b>	<b>2S12</b>	<b>1S13</b> <i>(non audité)</i>	<b>1S12</b>	<b>2S12</b>	<b>1S13</b> <i>(non audité)</i>	<b>Var</b> <b>1S13 / 1S12</b>	<b>Var</b> <b>1S13 / 2S12</b>
Revenus locatifs bruts	6 269	6 403	6 435	4,28	4,37	4,39	+ 2,6%	+ 0,5%
- Charges immobilières	-279	-220	-285	-0,19	-0,15	-0,19	+ 2,4%	+ 29,7%
- Dotations aux amortissements	-2 007	-2 033	-2 023	-1,37	-1,39	-1,38	+ 0,8%	- 0,5%
- Autres charges d'exploitation	-778	-770	-729	-0,53	-0,53	-0,50	- 6,3%	- 5,3%
- Charges financières nettes	-1 386	-1 223	-1 231	-0,95	-0,83	-0,84	- 11,2%	+ 0,7%
- Impôt sur résultat courant	-1	-9	-2	0,00	-0,01	0,00	N/S	N/S
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>1 817</b>	<b>2 148</b>	<b>2 165</b>	<b>1,24</b>	<b>1,47</b>	<b>1,48</b>	<b>+ 19,1%</b>	<b>+ 0,8%</b>
Plus-values sur cessions	403	-18	443	0,27	-0,01	0,30	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-152	-117	-38	-0,10	-0,08	-0,03	N/S	N/S
<b>Résultat net</b>	<b>2 068</b>	<b>2 012</b>	<b>2 570</b>	<b>1,41</b>	<b>1,37</b>	<b>1,75</b>	<b>N/S</b>	<b>N/S</b>
<b>Cashflow courant (CAF)</b>	<b>3 772</b>	<b>4 131</b>	<b>4 097</b>	<b>2,57</b>	<b>2,82</b>	<b>2,79</b>	<b>+ 8,6%</b>	<b>- 0,8%</b>

(1) nombre moyen d'actions sur le semestre

## Investissements et arbitrages

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre, SELECTIRENTE a acquis un commerce de centre-ville situé avenue Daumesnil à Paris (12<sup>e</sup>) loué à l'enseigne de création de rangements sur-mesure « Art & Lignes », pour un prix de revient de 639 K€. Cette acquisition porte le prix de revient global des investissements du semestre à 1 495 K€.

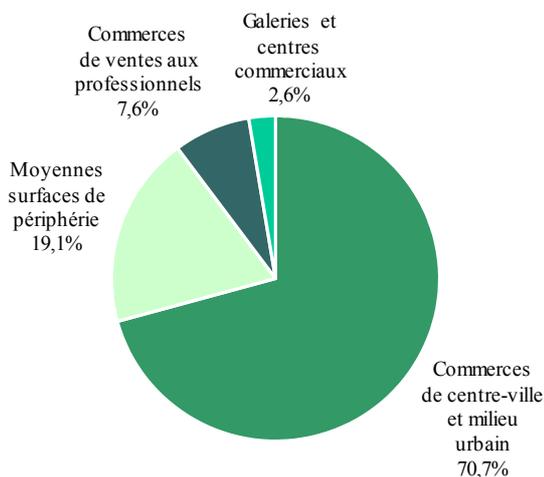
Fin juin 2013, les engagements d'achats portent sur une boutique dans la province d'Anvers en Belgique pour un prix de revient de 774 K€.

SELECTIRENTE a par ailleurs cédé une moyenne surface de périphérie située ZAC du Coudoulet à Orange (84) pour un prix net vendeur de 1 147 K€. Cette opération permet de dégager une plus-value distribuable de 432 K€. D'autres opérations d'arbitrage sont par ailleurs à l'étude.

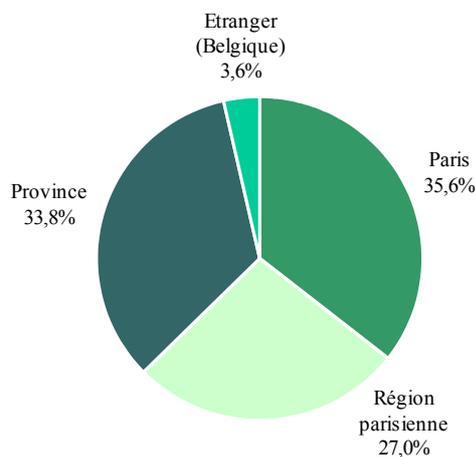
## Composition du patrimoine

Le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE s'élève au 30 juin 2013 à 165,8 millions d'euros (sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2012 ou, à défaut, des prix d'acquisition hors droits et hors frais). Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :

Répartition du patrimoine immobilier par type d'actif



Répartition géographique du patrimoine immobilier



## Point sur l'endettement

Au 30 juin 2013, l'endettement financier brut de la foncière s'élève à 73,2 M€ correspondant à un ratio *loan to value* (dette brute rapportée à la valeur des actifs au 31 décembre 2012 corrigée des acquisitions et des cessions 2013) de 42,8 % (contre 44,4 % fin décembre 2012). La dette bancaire présente une durée de vie résiduelle longue (près de 10 ans) et son coût moyen ressort à 3,40 % sur le semestre (contre 3,58 % en 2012).

## Perspectives 2013

Suite à l'approbation de l'ensemble des résolutions par l'Assemblée Générale du 28 mai 2013, un dividende de 2,25 € par action a été mis en paiement le 4 juin 2013.

Sauf événement imprévisible, les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2013 permettent d'envisager une nouvelle progression du dividende par action au titre de 2013.

### Contacts :

**SELECTIRENTE**  
**Jean-Marc PETER**  
**Directeur Général SOFIDY**  
Tél. 01 69 87 02 00

[www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)  
Eurolist C d'Euronext Paris  
Code ISIN : FR0004175842  
Mnémonique SELER