



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2013

SOMMAIRE

Rapport semestriel d'activité

Contexte

Investissements et arbitrages réalisés au 1^{er} semestre 2013

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

Dans la continuité des trimestres précédents, la conjoncture économique est restée dégradée en France et en Europe au cours du 1^{er} semestre 2013. Quelques signes positifs sont néanmoins apparus à la fin du semestre avec une amélioration des indices de conjoncture et un rebond limité de la croissance française au 2^e trimestre (+0,5%) même si les prévisions de croissance pour 2013 restent atones. Au printemps, après les annonces de la FED, la BCE a précisé l'orientation de sa politique monétaire en annonçant le maintien « pendant une période prolongée », voire une baisse, de ses taux directeurs, actuellement à des niveaux historiquement bas. Les taux souverains français à 10 ans restent très modérés (environ 2,5%) malgré une légère remontée au cours du semestre.

Dans ce contexte difficile, l'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises affiche une bonne résistance au 1^{er} semestre 2013 avec 5,7 milliards d'euros engagés, en léger recul de 5% sur un an (*Source CB Richard Ellis*). La part de marché des murs de commerces dans l'investissement en immobilier d'entreprise ressort à 17 %, en léger recul par rapport à l'an passé (19%). Ce segment est soutenu par les actifs de centre-ville, boutiques de pied d'immeubles et galeries commerciales. Le marché reste caractérisé par l'attractivité des emplacements « prime », les acquéreurs potentiels se focalisant plus que jamais sur des biens très sécurisés et loués à des valeurs de marché.

Dans cet environnement, SELECTIRENTE s'est employé au cours du premier semestre à poursuivre ses actions de gestion locative afin d'optimiser le taux d'occupation du patrimoine, de valoriser les actifs et le cas échéant de les arbitrer.

Investissements et arbitrages du semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2013, SELECTIRENTE a acquis les murs de trois commerces dont deux à Paris (12^e) et un à Sens (89) pour un prix de revient total de 1 495 K€ :

Type de bien*	Adresse	Locataires	Date acquisition	Surf. en m ²	Prix de revient acquisition en euros ⁽¹⁾
CCV	Sens (89) - 101 Grande Rue	Enseigne Telephone Store	07/01/13	61	329 450
CCV	Paris (12 ^e) - 27 ter boulevard Diderot	SARL Bomea (Sandwicherie)	11/01/13	65	526 550
CCV	Paris (12 ^e) - 140 avenue Daumesnil	Enseigne Art & Lignes	05/06/13	94	638 700
TOTAL				221	1 494 700

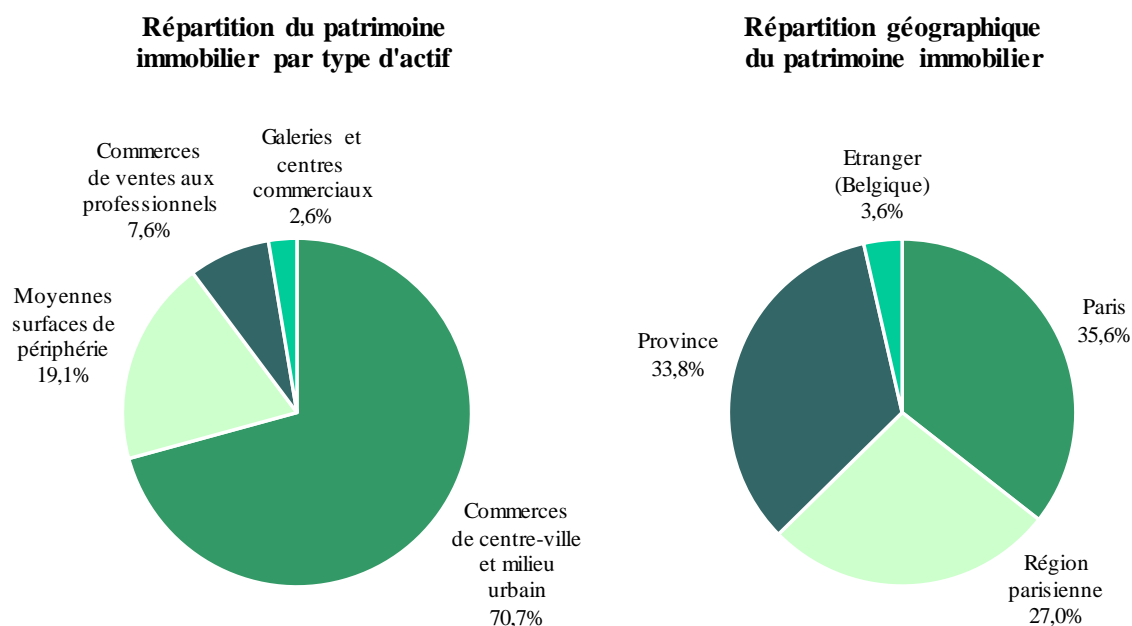
(1) frais inclus, hors commission d'investissement

* CCV : Commerce de centre-ville et milieu urbain

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€, soit 2,3% au-delà de la valeur d'expertise à fin 2012. Cette opération permet de dégager une plus-value distribuable de 432 K€, intégralement constituée en résultat de l'exercice. D'autres opérations d'arbitrage sont par ailleurs à l'étude.

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 récents 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 :



Evolution de la dette et gestion du risque de taux

Les acquisitions du 1^{er} semestre 2013 ont fait l'objet de financements bancaires dédiés pour un montant total de 845 K€ à taux fixe (entre 3,49 % et 3,60 %) sur des durées de 15 ans.

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 30 juin 2013, la dette bancaire brute ressort à 73,2 millions d'euros contre 75,9 millions d'euros au 31 décembre 2012. Son coût moyen ressort à 3,40 % sur le semestre contre 3,58 % en 2012.

Le ratio *loan to value* (endettement brut rapporté à la valeur d'expertise hors droits des actifs au 31 décembre 2012 corrigée de la valeur des acquisitions et des cessions réalisées en 2013) se situe à 42,8% au 30 juin 2013 contre 44,4 % à la fin du précédent exercice.

L'exposition de SELECTIRENTE au risque de taux évolue de la manière suivante :

<i>En euros</i>	Au 31.12.2012	Au 30.06.2013
Encours de la dette bancaire	75 894 809	73 247 487
% dette à taux variable ⁽¹⁾	25,1%	24,6%
% dette à taux variable capée ⁽¹⁾	12,0%	12,4%
% dette à taux variable swapée	10,2%	10,0%
% dette à taux fixe	52,6%	53,0%
Coût moyen de la dette sur l'exercice	3,58%	3,40%

(1) Des caps pour un montant total de 8 M€ ont pris effet à compter du 1er janvier 2012 pour 3 ans

Sur la base de la dette au 30 juin 2013, 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 0,22 % (valeur de l'EURIBOR 3 mois constatée au 28 juin 2013) aurait un impact négatif de 260 K€ sur le résultat de la société en année pleine.

Gestion locative et immobilière

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 1 064 K€ à 1 137 K€ dès 2013 et à 1 187 K€ en année pleine (soit des progressions respectives de + 6,8 % et de + 11,5 %), et d'encaisser des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation pour un total de 42,5 K€.

<i>Chiffres définitifs</i>	<i>Nombre</i>	<i>Surface m²</i>	<i>Loyers annuels précédents (€)</i>	<i>Loyers annuels obtenus (€)</i>
Renouvellements de baux	18	7 959	885 005 €	1 010 636 € ⁽¹⁾
Relocations	4	148	41 167 €	38 000 €
Cessions de baux avec déspecialisation	5	1 153	137 937 €	138 095 €
TOTAL	27	9 259	1 064 109 €	1 186 731 €
Locations				- €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée *				42 500 €

(1) Ce chiffre intègre un loyer de 250 K€ pour un actif dont le bail a été renouvelé à effet au 1^{er} janvier 2013 ; ce bail prévoit un loyer à palier sur les 3 premières années (200 K€ en 2013 / 225 K€ en 2014 / 250 K€ à compter de 2015)

* Pour information, l'impact de ces indemnités peut être mesuré par leur étalement sur la durée du bail (9 ans en général) soit un impact annuel de 5 K€ au cas particulier des indemnités négociées sur le premier semestre 2013. Les actions de gestion locative se traduisent ainsi par une progression de 1,1 % des loyers concernés après réintégration de cet impact.

Le taux d'occupation financier moyen du 1^{er} semestre 2013 s'établit à 95,2 % contre 95,8 % sur l'ensemble de l'exercice 2012.

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 451 K€ au 1^{er} semestre 2013 et a principalement concerné les biens suivants :

- la réfection de la toiture du magasin de Saint-Brice-sous-Forêt (95) pour 154 K€,
- la réfection de la toiture de la surface commerciale place Nicolas Poussin aux Andelys (27) pour 85 K€,
- la réfection de la toiture de la surface commerciale de Montargis (45) pour 46 K€,
- des travaux de réfection de l'actif d'Alfortville (94) suite à un sinistre pour 44 K€,
- la réfection de la toiture de la surface commerciale des Ulis (91) pour 43 K€.

Commentaires sur les résultats

<i>CHIFFRES CLES</i>	<i>En milliers d'euros</i>			<i>En euros par action ⁽¹⁾</i>				
	<i>1S12</i>	<i>2S12</i>	<i>1S13</i>	<i>1S12</i>	<i>2S12</i>	<i>1S13</i>	<i>Var 1S13 / 1S12</i>	<i>Var 1S13 / 2S12</i>
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
Résultat courant après impôt	1 817	2 148	2 165	1,24	1,47	1,48	+ 19,1%	+ 0,8%
Plus-values sur cessions	403	-18	443	0,27	-0,01	0,30	+ 10,0%	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-152	-117	-38	-0,10	-0,08	-0,03	- 75,3%	- 67,9%
Résultat net	2 068	2 012	2 570	1,41	1,37	1,75	+ 24,3%	+ 27,7%
Cashflow courant (CAF)	3 772	4 131	4 097	2,57	2,82	2,79	+ 8,6%	- 0,8%

(1) nombre moyen d'actions sur le semestre

Au 1^{er} semestre 2013, SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 6 435 K€, en hausse de 2,6 % par rapport au 1^{er} semestre 2012. Cette progression est principalement le fruit des investissements réalisés en 2012 et au 1^{er} semestre 2013.

Le résultat courant après impôt du semestre ressort à 2 165 K€, en progression de + 19,1 % par rapport au 1^{er} semestre 2012, profitant notamment de la progression des revenus locatifs et de la baisse du coût moyen de la dette à 3,40 % contre 3,72 % au premier semestre 2012.

Le cashflow courant par action ressort à 2,79 €, en progression de + 8,6 % par rapport au 1^{er} semestre 2012.

Perspectives et risques sur le semestre à venir

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 évènement imprévisible, les résultats du 1^{er} semestre 2013 permettent d'envisager une nouvelle progression du dividende par action au titre de 2013.

La Société reste attentive aux conditions de marché qui pourraient lui permettre d'envisager une levée de fonds sous forme d'obligations convertibles.

Comptes et notes annexes

ACTIF

BILAN AU 30 JUIN 2013

<i>En euros</i>	30 juin 2013		31 décembre 2012	
	Brut	Amort / Prov	Net	Net
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	2 292 823	1 540 842	751 981	799 471
Immobilisations Corporelles				
Terrains	45 305 717		45 305 717	44 945 162
Constructions	113 569 314	21 106 240	92 463 074	93 670 539
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	345 546		345 546	499 188
Immobilisations Financières				
TIAP*	4 739 066		4 739 066	4 729 803
Créances rattachées à des TIAP				
Fonds de roulement	75 656		75 656	73 286
Autres immobilisations financières	308 186		308 186	297 253
ACTIF IMMOBILISE	166 636 309	22 647 082	143 989 227	145 014 704
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	388 653		388 653	317 234
Créances douteuses	899 132	681 386	217 745	180 155
Clients factures à établir	146 261		146 261	283 864
Locataires charges à rembourser	1 368 813		1 368 813	1 227 535
Autres créances				
Créances fiscales	44 714		44 714	70 589
Produits à recevoir	166 867		166 867	193 323
Débiteurs divers	89 256	89 256		30
Fournisseurs avances et acomptes				
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	794 715		794 715	154 103
Instruments de trésorerie	34 449		34 449	45 933
Disponibilités	295 248		295 248	3 267 392
Charges constatées d'avance	9 431		9 431	22 906
ACTIF CIRCULANT	4 237 539	770 642	3 466 897	5 763 063
TOTAL GENERAL	170 873 848	23 417 724	147 456 124	150 777 767

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

PASSIF

BILAN AU 30 JUIN 2013

<i>En euros</i>	30 juin 2013	31 décembre 2012
Capital social	23 453 888	23 453 888
Primes d'émission	16 618 614	16 618 614
Ecart de réévaluation	15 279 384	15 596 751
Ecart de réévaluation distribuable	4 370 468	4 053 101
Réserve légale	1 376 317	1 172 334
Réserve indisponible	120 859	131 041
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	4 270 936	3 678 650
Résultat de l'exercice	2 569 937	4 079 665
CAPITAUX PROPRES	68 072 307	68 795 947
Provisions pour risques	201 282	201 282
Provisions pour charges	262 377	245 052
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	463 659	446 334
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts auprès des établissements de crédit	73 247 487	75 894 809
Emprunts et dettes financières diverses	243 685	238 615
Dépôt de garantie	2 808 720	2 772 002
Concours bancaire	233	
Dettes		
Clients avoirs à établir	123 073	43 668
Clients créditeurs	259 264	284 541
Clients avances sur charges	1 390 778	1 262 236
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	400 725	476 825
Dettes fiscales et sociales	240 027	291 381
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Crediteurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	190 871	221 507
Produits constatés d'avance	3 632	38 238
DETTES	78 920 159	81 535 486
TOTAL GENERAL	147 456 124	150 777 767

COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	30 juin 2013 (6 mois)	31 décembre 2012 (12 mois)	30 juin 2012 (6 mois)
Produits d'exploitation			
Loyers	6 021 231	11 726 446	5 822 356
Revenus des usufruits et participations	335 751	734 264	336 544
Revenus annexes	77 992	211 496	110 466
Chiffre d'affaires net	6 434 974	12 672 206	6 269 367
Charges locatives refacturables	379 544	884 301	418 273
Taxes refacturables	531 147	927 068	599 054
Commissions et courtages	1 868	6 901	
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	192 226	274 259	144 886
Autres produits	2 334	8 716	3 421
Total des produits d'exploitation	7 542 093	14 773 451	7 435 001
Charges immobilières			
Charges locatives non refacturables	102 494	147 477	79 936
Charges locatives refacturables	379 544	884 301	418 273
Entretien non refacturable	49 540	81 275	34 909
Impôts, taxes et versements assimilés			
Taxes non refacturables	52 969	114 796	84 787
Taxes refacturables	531 147	927 068	599 054
Autres impôts	80 459	155 438	79 253
Autres achats et charges externes			
Rémunération de la société de gestion	514 798	1 013 746	501 549
Honoraires	170 254	298 495	156 380
Assurances	12 836	48 620	16 383
Services bancaires	21 895	39 094	25 628
Autres achats	8 835	24 649	20 100
Dotations d'exploitation			
Dotations aux amortissements	2 022 945	4 040 575	2 007 471
Dotations aux provisions pour créances douteuses	137 088	290 638	146 578
Dotations aux provisions pour gros entretien	39 893	79 289	40 179
Dotations aux provisions pour risques			
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir			
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	20 101	44 025	20 001
Total des charges d'exploitation	4 144 797	8 189 484	4 230 482
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 397 296	6 583 966	3 204 519
Produits sur créances rattachées à des participations			
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	27 818	34 632	4 143
Produits nets sur cessions des immobilisations financières			
Autres intérêts et produits assimilés	3 814	37 094	25 652
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Total des produits financiers	31 632	71 726	29 794
Intérêts et charges assimilés	1 139 427	2 455 115	1 289 637
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	179	961	956
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières			
Autres intérêts et charges assimilés	123 042	224 717	101 155
Dotations aux amortissements et aux provisions			24 357
Total des charges financières	1 262 648	2 680 793	1 416 105
RESULTAT FINANCIER	- 1 231 016	- 2 609 067	- 1 386 311
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 166 280	3 974 899	1 818 208
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	14 884	3 570	3 222
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 164 045	680 000	697 697
Reprise sur provisions et transferts de charges	55 791	84 277	6 300
Total des produits exceptionnels	1 234 719	767 847	707 219
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	14 325	92 367	82 379
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	721 012	295 651	294 895
Dotations aux amortissements et provisions	93 969	265 056	79 371
Total des charges exceptionnelles	829 306	653 074	456 645
RESULTAT EXCEPTIONNEL	405 413	114 774	250 574
Impôts sur les bénéfices	1 757	10 008	1 198
BENEFICE OU PERTE	2 569 937	4 079 665	2 067 585

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>En euros</i>	30 juin 2013 (6 mois)	31 décembre 2012 (12 mois)	30 juin 2012 (6 mois)
Résultat de l'exercice	2 569 937	4 079 665	2 067 585
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 969 920	4 207 987	2 107 223
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	- 443 033	- 384 349	- 402 802
Capacité d'autofinancement	4 096 823	7 903 302	3 772 005
Variation du besoin en fonds de roulement	- 24 304	- 1 175 607	- 886 979
Impôt sur réévaluation des immobilisations			
Flux net de trésorerie généré par l'activité	4 072 519	6 727 695	2 885 026
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	- 75 739	- 120 520	
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 1 811 101	- 2 775 834	- 119 985
Acquisitions d'immobilisations financières	- 9 263		
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	1 163 150	679 771	697 469
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts			
Autres variations d'immobilisations	218 668	- 80 216	- 55 659
Flux net de trésorerie lié aux investissements	- 514 285	- 2 296 798	521 825
Variation de capital et primes d'émissions			
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 293 577	- 3 072 638	- 3 072 533
Paielement de l'exit tax liée au régime SIIC			
Nouveaux emprunts contractés	845 000	8 350 000	5 100 000
Remboursements d'emprunts bancaires	- 3 492 322	- 6 428 749	- 3 322 138
Remboursement des obligations convertibles			
Variations des dépôts de garantie	34 348	89 667	46 503
Autres variations financières	5 071	- 14 961	14 778
Flux net de trésorerie lié aux financements	- 5 901 481	- 1 076 681	- 1 233 390
Variation de trésorerie	- 2 343 248	3 354 215	2 173 460
Trésorerie d'ouverture	3 467 428	113 212	113 212
Trésorerie de clôture	1 124 180	3 467 428	2 286 673
Variation de trésorerie	- 2 343 248	3 354 215	2 173 460

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2011	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2012
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	15 810 121			- 213 370	15 596 751
Ecart de réévaluation distribuable	3 839 730			213 370	4 053 101
Réserve Légale	982 339		189 995		1 172 334
Réserve Indisponible	156 139		- 25 098		131 041
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	3 116 279		562 371		3 678 650
Résultat de l'exercice	3 799 906		- 3 799 906	4 079 665	4 079 665
Capitaux Propres	67 788 920	-	- 3 072 638	4 079 665	68 795 947
Dividendes versés			3 072 638		
<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2012	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 30/06/2013
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	15 596 751			- 317 367	15 279 384
Ecart de réévaluation distribuable	4 053 101			317 367	4 370 468
Réserve Légale	1 172 334		203 983		1 376 317
Réserve Indisponible	131 041		- 10 182		120 859
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	3 678 650		592 286		4 270 936
Résultat de l'exercice	4 079 665		- 4 079 665	2 569 937	2 569 937
Capitaux Propres	68 795 947	-	- 3 293 577	2 569 937	68 072 307
Dividendes versés			3 293 577		

NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS

I - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2013 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 de l'usufruit.

▪ 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 au 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 à 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 de chaque année par des évaluateurs externes.

Au 30 juin 2013, aucun mouvement n'est à signaler sur les provisions pour dépréciation d'actifs qui sont par ailleurs détaillées au II des présentes annexes.

- *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.

- *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).

▪ *Instrument de trésorerie*

Le poste correspond à des primes de cap amorties linéairement entre la date de souscription et la date d'échéance de la couverture.

II - Notes sur les postes du bilan

▪ *Etat des immobilisations au 30 juin 2013*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2012	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	30/06/2013
	Valeurs Brutes				Valeurs brutes
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Concession, Brevets	1				1
Autres immobilisations incorporelles	2 491 104	75 739		- 274 020	2 292 823
TOTAL	2 491 105	75 739		- 274 020	2 292 824
Immobilisations corporelles					
Terrains	44 945 162	544 071		- 183 516	45 305 717
Constructions	113 165 489	1 267 030		- 863 205	113 569 314
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles en cours	499 188	71 804	- 225 447		345 546
TOTAL	158 609 839	1 882 905	- 225 447	- 1 046 721	159 220 577
Immobilisations financières					
TIAP*	4 729 804	9 263			4 739 067
Créances rattachées aux TIAP*					
Fonds de roulement	73 286	2 746		- 376	75 656
Autres immobilisations financières	297 253	78 048		- 67 116	308 186
TOTAL	5 100 343,00	90 057		- 67 492	5 122 909
TOTAL GENERAL	166 201 287	2 048 702	- 225 447	- 1 388 233	166 636 310

* 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 2013.

Les immobilisations financières sont constituées :

- de parts de SCPI acquises en pleine propriété (IMMORENTE, SELECTINVEST 1, EFIMMO, BUROBOUTIC, FONCIA PIERRE RENDEMENT, NOVAPIERRE, ACTIPIERRE 2, ATLANTIQUE PIERRE 1, SOFIPIERRE, FICOMA, CIFOCOMA 2 et CIFOCOMA 3) pour 4 712 301 €,
- d'une participation de 5 % dans le SAS CIMES & Cie pour 26 765 €,
- des divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 75 656 €,
- des avoirs détenus dans le cadre du contrat de liquidité (actions propres et trésorerie) pour 308 186 €.

▪ *Etat des amortissements et provisions pour dépréciation d'éléments d'actifs au 30 juin 2013*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2012	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2013
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 691 633	123 229	274 020	1 540 842
TOTAL	1 691 633	123 229	274 020	1 540 842
Immobilisations corporelles				
Constructions	18 988 739	1 899 716	250 645	20 637 810
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	18 988 739	1 899 716	250 645	20 637 810
Immobilisations financières				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	20 680 372	2 022 945	524 666	22 178 652

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2012	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2013
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	506 210	18 011	55 791	468 430
Sur immobilisations financières	-			-
Sur créances clients	713 956	137 088	169 657	681 386
Sur autres créances	89 255			89 255
TOTAL	1 309 421	155 099	225 449	1 239 071

Les provisions sur immobilisations corporelles se décomposent en :

- 47 156 € 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 ;
- 421 275 € de dépréciations d'actifs pour lesquels des indices de pertes de valeur ont été identifiés :
 - 80 507 € pour une boutique située rue de Vaugirard à Paris (15^e),
 - 308 517 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81),
 - 26 293 € pour une boutique 8 rue Saint-Spire à Corbeil (91),
 - 5 958 € pour une boutique à Montargis (45).

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

Les provisions sur autres créances portent exclusivement sur une créance relative au solde de la vente de la participation ANTIKHEAU SAS réalisée en décembre 2005. Dans le cadre de cette cession, une partie du prix de vente a été séquestrée en couverture de la garantie d'actifs et de passifs octroyée à l'acheteur et décrite dans les engagements hors bilan. Au 30 juin 2013, seul le montant résiduel non encaissé du séquestre figure à l'actif pour 89 255 €, montant intégralement provisionné compte tenu du risque de recouvrement identifié. Pour mémoire, la plus-value réalisée en 2005 sur cette vente a été de 3 588 830 €, nette de frais et avant impôt.

▪ *Etat des créances au 30 juin 2013*

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Autres immobilisations financières	75 656		75 656
Créances de l'actif circulant			
Clients	388 653	388 653	
Clients douteux et litigieux	899 132	899 132	
Autres créances clients	1 368 813	1 368 813	
Clients -facture à établir	146 261	146 261	
Etat : Impôt sur les bénéfices	5 002	5 002	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	39 712	39 712	
Etat : Autres impôts, taxes		-	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	89 256	89 256	
Produits à recevoir	166 867	166 867	
Charges constatées d'avance	9 431	9 431	
TOTAL	3 188 783	3 113 127	75 656

▪ *Trésorerie*

<i>en Euros</i>	Prix d'achat (= valeur brute comptable)	Provision au 30/06/2013	Valeur nette comptable au 30/06/2013	Prix de revient *	Valorisation au 30/06/2013	Plus value latente	Moins value latente
Sicav Monétaire	4 103	-	4 103	4 103	4 175	73	
Certificats de dépôts	450 000	-	450 000	450 000	450 000		
Actions cotées *	340 613	-	340 613	344 446	360 690	16 244	
Sous-total VMP	794 715	-	794 715	798 549	814 865	16 317	-
Instrument de Trésorerie	34 449		34 449	34 449	34 449		
Disponibilités	295 248		295 248	295 248	295 248		
Total trésorerie	1 124 412	-	1 124 412	1 128 246	1 144 563	16 317	-

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

▪ *Capital social*

Au 30 juin 2013, 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 2013 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 31/12/2012	2 766	120 859			- 3 543
Achats de l'exercice	1 054	52 537			
Ventes de l'exercice	1 534	67 116			10 933
Actions propres détenues au 30/06/2013	2 286	106 281		106 281	7 390
Solde espèces (dont vente de DPS)		201 905		201 905	
Total du compte de liquidité		308 186	-	308 186	

▪ *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 28 mai 2013, une quote-part de l'écart de réévaluation a été transféré à un poste de réserves distribuables pour 317 367 €. Au 30 juin 2013, le solde de ce poste s'élève à 4 370 468 €.

▪ *Provisions pour risques et charges*

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2012	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2013
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien	245 052	39 893	22 569	262 377
Autres provisions pour risques et charges	201 282			201 282
TOTAL	446 334	39 893	22 569	463 659

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 correspondent :

- pour 60 000 € à une provision constituée en 2007 pour faire face au risque encouru dans le cadre d'une procédure engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation ; cette procédure est toujours en cours ;
- pour 141 282 € à une provision destinée à couvrir le risque encouru dans le cadre d'une proposition de redressement fiscal reçue de l'Administration au titre des exercices 2008, 2009 et 2010 ; suite à échange avec l'Administration, cette dernière a d'ores et déjà abandonné environ 50 % de ses demandes au cours de l'exercice 2012 ; les procédures de recours se poursuivent.

▪ *Etat des dettes au 30 juin 2013*

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles	-	-		
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	73 247 720	6 495 161	27 352 358	39 400 201
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	3 052 405	243 685		2 808 720
Fournisseurs et comptes rattachés	400 725	400 725		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices			-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	216 701	216 701		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	23 326	23 326		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	1 975 651	1 975 651		
Produits constatés d'avance	3 632	3 632		
TOTAL	78 920 159	9 358 881	27 352 358	42 208 921

III - Notes sur le compte de résultat

▪ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE au 30 juin 2013 s'établit à 6 434 974 €. 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 335 751 €, soit 5,2 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 96,9 % et pour le solde en Belgique.

• Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel du semestre ressort à 405 413 € et est principalement constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers :	+ 443 033 €
- une dotation nette aux provisions pour dépréciations de composants (travaux identifiés) :	- 38 178 €
- une indemnité de remboursement anticipé d'emprunt dans le cadre d'un arbitrage :	- 12 332 €
- un boni sur le rachat d'actions propres (contrat de liquidité) :	+ 10 933 €

▪ Ventilation de l'impôt sur les bénéficiaires

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	2 156 312			2 156 312
- non exonéré	12 625	- 13 629	-	12 625
Exceptionnel				-
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 50%	443 033			443 033
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	- 38 095		-	38 095
- non exonéré	- 3 938	- 3 938	-	3 938
TOTAL	2 569 937	- 17 567	-	2 569 937

Par ailleurs, la loi de finances rectificative pour 2012 a instauré une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés de 3 % des montants distribués au-delà de l'obligation de distribution. Cette contribution s'élève pour SELECTIRENTE à 1 757 € sur le 1^{er} semestre 2013.

IV - Engagements hors bilan et autres informations

▪ Promesses signées

Au 30 juin 2013, une promesse d'achat était signée en vue d'acquérir une boutique à Lier (agglomération d'Anvers en Belgique) pour un prix de revient de 773 500 €.

▪ 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 31 décembre 2012, 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) et 39 rue Saint-Spire à Corbeil-Essonnes (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 a 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 a signé une convention de séquestre au terme de laquelle il a été prélevé la somme de 472 222 € sur le prix de vente. Ce séquestre a été partiellement remboursé en 2006, courant 2009 et courant 2011. Son solde s'élève à 89 255 € au 30 juin 2013. Compte tenu des procédures en cours, la créance de séquestre est provisionnée intégralement.

▪ *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 30/06/2013	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	3 029 863 €	13 ans du 31/01/06 au 31/01/19	3,41%	Euribor 3 mois
2 600 000 € amortissable	1 152 617 €	12 ans du 04/01/06 au 04/01/18	3,37%	Euribor 3 mois
830 000 € amortissable	470 333 €	15 ans du 10/10/06 au 10/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	680 000 €	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 souscrit en 2009 et 2010 deux contrats de couverture (CAP Euribor 3 mois) d'un nominal total de 8 000 000 € visant à se couvrir entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014 contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 4 %).

▪ *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 2013, cet engagement correspond à 50 % du montant d'une année de commissions d'investissement et 100 % 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 2013 se présentent comme suit :

- dette de 125 482 € 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 2 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 2013 Période du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013

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 2013 au 30 juin 2013, 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 29 août 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny
Associé