

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry le 17 février 2014

Hausse de +4,9 % pour le résultat courant et de +5,0 % pour le cashflow courant retraités (*)

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾		
	2012	2013	Var	2012	2013	Var
Revenus locatifs bruts	12 672	12 946	+ 2,2%	8,64	8,83	+ 2,2%
- Charges immobilières	-499	-662	+ 32,7%	-0,34	-0,45	+ 32,7%
- Charges d'exploitation	-1 453	-1 772	+ 22,0%	-0,99	-1,21	+ 22,0%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-4 136	-4 183	+ 1,1%	-2,82	-2,85	+ 1,1%
- Charges financières nettes	-2 609	-2 421	- 7,2%	-1,78	-1,65	- 7,2%
- Impôt sur résultat courant	-10	-2	NS	-0,01	0,00	NS
Résultat courant après impôt	3 965	3 906	- 1,5%	2,70	2,66	- 1,5%
Résultat courant après impôt retraité (*)	3 965	4 160	+ 4,9%	2,70	2,84	+ 4,9%
Plus-values sur cessions	384	380	- 1,1%	0,26	0,26	- 1,1%
Dépréciations d'actifs et autres	-270	-161	NS	-0,18	-0,11	N/S
Résultat net	4 080	4 125	+ 1,1%	2,78	2,81^(**)	+ 1,1%
Résultat net retraité (*)	4 080	4 379	+ 7,3%	2,78	2,99	+ 7,3%
Cashflow courant ⁽²⁾	7 903	8 046	+ 1,8%	5,39	5,49	+ 1,8%
Cashflow courant ⁽²⁾ retraité (*)	7 903	8 301	+ 5,0%	5,39	5,66	+ 5,0%

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

N/S : non significatif

(2) correspond à la capacité d'autofinancement dégagée sur l'exercice

(*) ces chiffres s'entendent hors frais de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€), ces frais non récurrents ayant été intégralement comptabilisés en charge d'exploitation sur l'exercice

(**) le résultat net par action 2013 sur une base diluée s'élève à 2,46 €

SELECTIRENTE affiche en 2013 des revenus locatifs bruts de 12,9 M€, en hausse de +2,2 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est le fruit des nouveaux investissements réalisés fin 2012 (2,3 M€) et en 2013 (5,1 M€) et des actions de gestion locative. Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice s'établit à 95,0 %.

Cette bonne performance est renforcée par une maîtrise des charges immobilières et des charges d'exploitation et par une baisse du coût de la dette dans un contexte de taux d'intérêts toujours favorable. Le résultat courant après impôt retraité (*) ressort ainsi à près de 4,2 M€, en hausse de +4,9 %.

Les cessions de l'exercice (1,5 M€) permettent de dégager une plus-value totale distribuable de 0,4 M€. Le résultat net de l'exercice retraité (*) affiche une progression de +7,3 % pour s'établir à 4,4 M€ correspondant à un taux de marge nette de 33,8 % contre 32,2 % l'exercice précédent.

Le cashflow courant par action retraité (*) progresse de +5,0 % à 5,66 €, le cours de l'action au 31 décembre 2013 représentant 10,4 fois ce dernier. La progression annuelle moyenne du cashflow sur les 5 derniers exercices ressort à +6,2 %.

Progression de +7,1 % de l'ANR par action

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 177,5 M€ hors droits au 31 décembre 2013 contre 171,1 M€ un an auparavant, soit une hausse de +3,7 %. Les valeurs d'expertises progressent de +1,9 % à périmètre constant avec une augmentation des valeurs sur les commerces de centre-ville (+3,7 %) qui représentent 72,5 % du portefeuille et un recul sur les magasins de périphérie (-2,5 %). A fin 2013, les taux de capitalisation induits par ces expertises ressortent à 6,6 % pour les commerces de centre-ville et 8,9 % pour les magasins de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 7,2 % (hors droits) pour l'ensemble du patrimoine contre 7,3 % à fin 2012.

L'actif net réévalué par action qui découle des expertises ressort à 77,58 € droits inclus contre 72,46 € au 31 décembre 2012, soit une hausse de +7,1 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur dans un environnement économique difficile. L'actif net réévalué par action hors droits ressort à 69,84 € contre 65,45 € au 31 décembre 2012.

Une structure financière solide et un coût moyen de la dette en baisse à 3,39%

SELECTIRENTE a clôturé avec succès en décembre 2013 une émission d'Obligations à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) pour un montant brut de 14,2 millions d'euros.

Au cours de l'exercice, la société a par ailleurs financé ses acquisitions par la mise en place de nouveaux emprunts pour un total de 2,7 M€ et procédé au refinancement d'un portefeuille de 15 actifs pour un montant total de 5,1 M€ brut et un apport net de liquidités nouvelles de 3,8 M€ (après remboursement des dettes résiduelles).

Au 31 décembre 2013, la dette bancaire s'élève à 75,5 M€. Compte tenu de la hausse des valeurs d'expertise, la dette brute rapportée au patrimoine réévalué présente un ratio *Loan to Value* de 42,5 % (51,0 % en ajoutant l'OCEANE) contre 44,4 % au 31 décembre 2012. Le capital restant dû au 31 décembre 2013 représente moins de 10 fois le *cashflow* courant dégagé au cours de l'exercice.

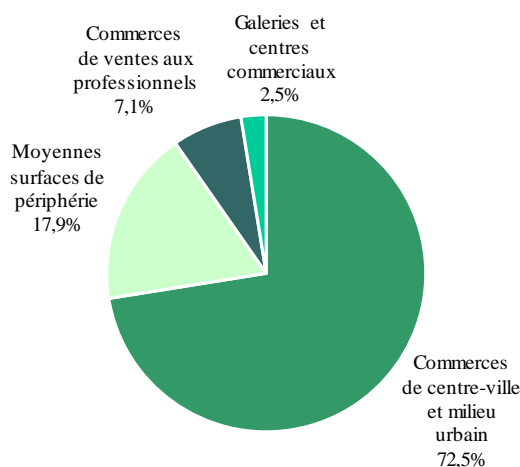
Le coût moyen de la dette bancaire diminue de 3,58 % en 2012 à 3,39 % en moyenne sur l'exercice 2013, et le taux d'intérêt instantané ressort à 3,35 % au 31 décembre 2013. La part des emprunts bancaires à taux variable non couverts est de 36,5 % (ramenée à 30,4 % après prise en compte de l'OCEANE).

SELECTIRENTE rappelle l'absence de *covenant* financier sur sa dette bancaire qui présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (près de 10 ans). Les garanties octroyées sont généralement des hypothèques de premier rang.

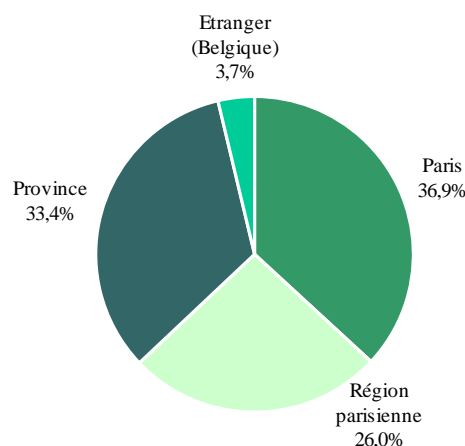
Composition du patrimoine à fin 2013

Sur la base des expertises au 31 décembre 2013 ou, à défaut, des prix d'acquisition hors droits et hors frais, le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE, constitué de 348 murs de commerces, s'élève à 171,7 millions d'euros à fin décembre 2013. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne.

Répartition du patrimoine immobilier par type d'actif



Répartition géographique du patrimoine immobilier



Progression de +15,6 % du dividende par action

Compte tenu de la solidité des résultats 2013, et conformément aux obligations de distribution du régime fiscal SIIC récemment renforcées, un dividende de 2,60 € par action sera proposé à la prochaine Assemblée Générale, en hausse de +15,6 % par rapport à celui de l'an passé (2,25 €).

La Loi de Finance rectificative pour 2013 a en effet porté les obligations de distribution des SIIC à 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles (contre 85 % précédemment) et 60 % des plus-values sur cession d'actifs (contre 50 % précédemment). L'obligation de distribution en 2014 s'élève à 2,57 € par action et aurait été de 2,32 € sur la base des anciens taux.

Perspectives 2014

Suite à l'émission d'OCEANE de décembre 2013, SELECTIRENTE entend poursuivre en 2014 un programme d'investissement actif et conforme à sa stratégie d'acquisition d'actifs commerciaux, notamment en centre-ville. En dépit du climat économique difficile, la Société est confiante dans sa capacité à générer des performances satisfaisantes.

**Une réunion de présentation des résultats se tiendra le 26 mars 2014.
L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 26 mai 2014.**

Contacts :

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

www.selectirente.com
Eurolist C d'Euronext Paris
Code ISIN : FR0004175842
Mnémonique SELER