

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Près de 16 M€ investis en murs de boutiques de centre-ville en 2011

En 2011, SELECTIRENTE a réalisé 15,9 M€ d'investissements en murs de boutiques de centre-ville à travers neuf opérations, situées à 75 % à Paris et en région parisienne.

Le principal investissement a porté sur un portefeuille de sept boutiques (une agence BNP Paribas, un fleuriste, une papeterie / librairie, une pharmacie, un salon de coiffure et soins, une agence Vidéo Futur et un concessionnaire Smart) avenue Achille Peretti à Neuilly-sur-Seine (92). Plusieurs acquisitions ont également été réalisées à Paris (rue Poncelet, rue des deux ponts sur l'île Saint-Louis...) ainsi qu'en province et en Belgique notamment dans des murs d'agences bancaires (BNP Paribas, CIC et Deutsche Bank).

A titre plus accessoire, les opérations d'arbitrage ont concerné trois chambres de services (récupérées à l'occasion de renégociations de baux) et un local sur cour à Paris, des logements aux Andelys (27) ainsi qu'un local commercial et un appartement vacants à Corbeil-Essonnes (91). Les cessions d'un montant total de 551 K€ ont permis de dégager une plus-value globale distribuable de 279 K€.

Progression de 5,5 % du résultat courant par action

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action (1)		
	2010	2011	Var	2010	2011	Var
Revenus locatifs bruts	11 245	12 048	+ 7,1%	7,67	8,22	+ 7,1%
- Charges immobilières	-450	-536	+ 19,2%	-0,31	-0,37	+ 19,2%
- Charges d'exploitation	-1 452	-1 621	+ 11,6%	-0,99	-1,11	+ 11,6%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-3 782	-3 735	- 1,2%	-2,58	-2,55	- 1,2%
- Charges financières nettes	-2 191	-2 571	+ 17,4%	-1,49	-1,75	+ 17,4%
- Impôt sur résultat courant	-3	-33	N/S	0,00	-0,02	N/S
Résultat courant après impôt	3 367	3 551	+ 5,5%	2,30	2,42	+ 5,5%
Plus-values sur cessions	203	260	N/S	0,14	0,18	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	591	-12	N/S	0,40	-0,01	N/S
Résultat net	4 161	3 800	- 8,7%	2,84	2,59	- 8,7%
Cashflow courant (2)	7 011	7 274	+ 3,7%	4,78	4,96	+ 3,7%

(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

SELECTIRENTE affiche en 2011 des revenus locatifs bruts de 12,0 M€, en hausse de 7,1 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est le fruit tout d'abord de nombreuses actions de gestion locative qui ont permis de porter le taux d'occupation financier du patrimoine de 92,8 % en moyenne en 2010 à 96,0 % en 2011. Elle résulte également des nouveaux investissements réalisés grâce aux *cashflows* courants dégagés et à des opérations de financement / refinancement (+12,0 M€ de liquidités nouvelles).

Le résultat courant après impôt ressort à près de 3,6 M€, en hausse de 5,5 % grâce à la progression des revenus locatifs qui a largement absorbé la légère hausse du coût de la dette.

Le *cashflow* courant par action progresse de 3,7 % à 4,96 €, le cours de l'action au 31 décembre 2011 représentant 8,9 fois ce dernier. La progression annuelle moyenne du *cashflow* sur les 5 derniers exercices s'élève à 6,7 %.

ANR par action en hausse de 11%, le pari gagnant des commerces de centre-ville

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 164,2 M€ hors droits au 31 décembre 2011 contre 144,1 M€ un an auparavant, soit une hausse de 13,9 %. Les valeurs d'expertises progressent de 5,5 % à périmètre constant avec à la fois une augmentation des valeurs sur les commerces de centre-ville (+ 7,2 %) et une augmentation plus modérée sur les magasins de périphérie (+ 2,1 %). A fin 2011, les taux de capitalisation induits par ces expertises ressortent à 7,5 % pour les commerces de centre-ville et 8,6 % pour les magasins de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 7,8 % (hors droits) pour l'ensemble du patrimoine contre 8,0 % à fin 2010.

L'actif net réévalué par action qui découle des expertises ressort à 65,63 € droits inclus contre 59,12 € au 31 décembre 2010, soit une hausse de +11 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur dans un environnement économique difficile.

Une structure financière solide

Au 31 décembre 2011, la dette bancaire globale s'élève à 74,0 M€. Compte tenu de la hausse des valeurs d'expertise, la dette brute globale rapportée au patrimoine réévalué présente un ratio *Loan to Value* de 45,1 % contre 46,9 % au 31 décembre 2010. Le capital restant dû au 31 décembre 2011 représente moins de 10 fois le *cashflow* courant dégagé au cours de l'exercice.

SELECTIRENTE continue de bénéficier de conditions de financement favorables de la part de ses banques partenaires. Au cours de l'exercice, la société a financé ses acquisitions par la mise en place de nouveaux emprunts pour un total de 8,2 M€. La foncière a par ailleurs procédé au refinancement de trois portefeuilles représentant quatorze actifs pour un montant total de 3,9 M€. Les emprunts mis en place ont été contractés sur des durées longues (généralement 15 ans), pour partie à taux fixe (entre 4,00 % et 4,39 %) et pour partie à taux variable non couvert (Euribor 3 mois + marge entre 1,00 % et 1,80 %).

La part des emprunts à taux variable non couverts est de 32,7 % (ramenée à 21,9 % après prise en compte de caps de 8 M€ qui courent du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2014). Le taux d'intérêt instantané de la dette ressort à 3,89 % au 31 décembre 2011 et le coût moyen de la dette augmente légèrement de 3,65 % en 2010 à 3,85 % en moyenne sur l'exercice 2011.

SELECTIRENTE rappelle l'absence de *covenant* financier sur sa dette qui présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (près de 11 ans). Les garanties octroyées sont généralement des hypothèques de premier rang.

Progression de 13,5% du dividende proposé par action

En raison des bons résultats de l'exercice 2011, un dividende de 2,10 € par action sera proposé à la prochaine Assemblée Générale, en hausse de 13,5% par rapport à celui de l'an passé (1,85 €).

Perspectives 2012

SELECTIRENTE devrait bénéficier en 2012 d'une progression des loyers et d'un coût de la dette très modéré.

Réunion de présentation aux analystes et à la presse le mercredi 7 mars 2012 à 11h30.

SFAF – 24 rue de Penthièvre – Paris 8^{ème}

L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 12 juin 2012.

Contacts :

SELECTIRENTE

Jean-Marc PETER

Directeur Général Adjoint SOFIDY

Tél. 01 69 87 02 00

www.selectirente.com

Eurolist C d'Euronext Paris

Code ISIN : FR0004175842

Mnémonique SELER