

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Poursuite des investissements en murs de boutiques de centre-ville

SELECTIRENTE a réalisé en 2010 quatorze acquisitions de murs de boutiques et quelques arbitrages :

- les investissements ont porté sur des murs de commerces principalement parisiens avec l'immeuble entier du restaurant *Chez Clément* situé Porte Maillot (Paris 17^{ème}) pour 3,1 millions d'euros et huit boutiques pour 3,7 millions d'euros (dans le Marais, boulevard Voltaire, boulevard de Rochechouart...), mais aussi en région parisienne (agence bancaire à Bussy-Saint-Georges, bijouterie et salon de coiffure à Asnières), en province (Picard Surgelés à Bourges) et à l'étranger (brasserie à Anvers en Belgique). A titre accessoire, quelques parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier « murs de boutiques » ont également été acquises pour 0,6 M€. Le total des montants investis sur l'exercice s'élève ainsi à 10,2 M€ et la rentabilité immédiate moyenne à 6,1 % ;
- les opérations d'arbitrage ont concerné trois moyennes surfaces de périphérie situées à Chambry (02) pour un prix de cession de 2,3 M€, ainsi qu'à titre plus marginal, deux appartements de 23 et 40 m² situés au dessus d'un magasin Intermarché aux Andelys (27). Les plus-values distribuables dégagées à l'occasion de ces ventes s'élèvent à 1,4 M€ (dont 0,2 M€ en résultat).

Progression de près de 7 % du résultat courant par action

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action (1)		
	2009	2010	Var	2009	2010	Var
Revenus locatifs bruts	11 038	11 245	+ 1,9%	7,53	7,67	+ 1,9%
- Charges immobilières	-401	-450	+ 12,2%	-0,27	-0,31	+ 12,2%
- Charges d'exploitation	-1 382	-1 452	+ 5,0%	-0,94	-0,99	+ 5,0%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-3 853	-3 782	- 1,8%	-2,63	-2,58	- 1,8%
- Charges financières nettes	-2 252	-2 191	- 2,7%	-1,54	-1,49	- 2,7%
- Impôt sur résultat courant	0	-3		0,00	0,00	
Résultat courant après impôt	3 151	3 367	+ 6,9%	2,15	2,30	+ 6,9%
Plus-values sur cessions	211	203		0,14	0,14	
Dépréciations d'actifs et autres	-863	591		-0,59	0,40	
Résultat net	2 498	4 161	+ 66,6%	1,70	2,84	+ 66,6%
Cashflow courant (2)	6 699	7 011	+ 4,7%	4,57	4,78	+ 4,7%

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

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

SELECTIRENTE affiche en 2010 des revenus locatifs bruts de 11,2 M€, en hausse de près de 2 % par rapport à l'exercice précédent. Les nouveaux investissements, réalisés sans levée de fonds propres mais grâce aux *cashflows* courants non distribués et à des opérations de refinancement (+3,0 M€ de liquidités nouvelles), ont permis cette progression.

Le résultat courant après impôt ressort à près de 3,4 M€, en hausse de 6,9 %. Cette bonne performances'explique par la bonne tenue des revenus locatifs, la maîtrise des charges d'exploitation et la baisse du coût moyen de la dette qui recule à nouveau à 3,65 % en 2010 contre 4,11 % en 2009.

La hausse des valeurs d'expertises a permis des reprises de provisions qui impactent favorablement le résultat net qui affiche une hausse de 66,6 % par rapport à l'exercice précédent.

Le *cashflow* courant par action progresse de 4,7 % à 4,78 €, soit un rapport de 1 à 9 avec le cours de l'action au 31 décembre 2010.

Forte hausse de l'ANR par action : + 13%

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 144,1 M€ hors droits au 31 décembre 2010 contre 130,2 M€ un an auparavant, soit une hausse de 10,6 %. Les valeurs d'expertises progressent de 5,2 % à périmètre constant avec une augmentation à la fois des commerces de centre-ville (+ 5,5 %) et des magasins de périphérie (+ 4,7 %). A fin 2010, les taux de capitalisation induits par ces expertises ressortent à 7,6 % pour les commerces de centre-ville et 8,9 % pour les magasins de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 8,0 % (hors droits) pour l'ensemble du patrimoine contre 8,7 % à fin 2009.

L'actif net réévalué par action qui découle des expertises ressort à 59,12 € droits inclus contre 52,34 € au 31 décembre 2009, soit une hausse de +13 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur dans un environnement économique difficile.

Une structure financière solide

En matière de crédit, SELECTIRENTE continue de bénéficier de conditions de financement favorables de la part de ses banques partenaires. Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a financé ses acquisitions par la mise en place de nouveaux emprunts pour un total de 5,4 M€, dont 3,5 M€ à taux fixe (entre 3,4 % et 4,1 %) et 1,9 M€ à taux variable (Euribor 3 mois + 0,95 %). La foncière a par ailleurs procédé en septembre 2010 au refinancement de quinze actifs pour un montant total de 3 M€ emprunté sur 9 ans, dont 60 % remboursables in fine.

Au 31 décembre 2010, la dette bancaire globale s'élève à 67,5 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 46,9 % au 31 décembre 2010 contre 49,5 % au 31 décembre 2009. Le capital restant dû au 31 décembre 2010 représente moins de 10 fois le *cashflow* courant dégagé au cours de l'exercice.

La part des emprunts à taux variable non couverts est de 33,4 % (ramenée à 21,5 % 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 3,74 % au 31 décembre 2010 et le coût moyen de la dette recule nettement à 3,65 % en 2010 contre 4,11 % en moyenne sur l'exercice 2009, en raison de la poursuite de la baisse des taux courts jusqu'en fin d'exercice.

SELECTIRENTE rappelle l'absence de *covenant* financier sur sa dette qui présente par ailleurs une durée de vie moyenne très longue (environ 12 ans). Les garanties octroyées sont généralement des hypothèques de premier rang.

Progression de 8,8% du dividende par action

Forte des bons résultats de l'exercice 2010 et afin de satisfaire à l'obligation minimale de distribution résultant du régime fiscal des SIIC, un dividende de 1,85 € par action sera proposé à la prochaine Assemblée Générale, en hausse de près de 9% par rapport à celui de l'an passé (1,70 €).

Perspectives 2011

En 2011, la foncière poursuivra ses investissements dans les murs de boutiques de centre-ville. D'ores et déjà, SELECTIRENTE s'est engagée sur l'achat de quatre surfaces commerciales pour une valeur de 3,4 M€.

En ce début d'exercice, le taux d'occupation s'est par ailleurs sensiblement amélioré et s'établissait à plus de 95 % fin janvier 2011 contre 93,06 % en moyenne au 4^{ème} trimestre 2010.

Une réunion de présentation aux analystes et à la presse est prévue à la SFAF le lundi 7 mars 2011 à 11h30.
SFAF – 24 rue de Penthièvre – Paris 8^{ème}

L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 6 juin 2011.

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