

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry le 15 février 2013

Résultat courant en hausse de +11,6 %
Cashflow courant en hausse de +8,6 %

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action (1)		
	2011	2012	Var	2011	2012	Var
Revenus locatifs bruts	12 048	12 672	+ 5,2%	8,22	8,64	+ 5,2%
- Charges immobilières	-536	-499	- 7,0%	-0,37	-0,34	- 7,0%
- Charges d'exploitation	-1 621	-1 453	- 10,3%	-1,11	-0,99	- 10,3%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-3 735	-4 136	+ 10,7%	-2,55	-2,82	+ 10,7%
- Charges financières nettes	-2 571	-2 609	+ 1,5%	-1,75	-1,78	+ 1,5%
- Impôt sur résultat courant	-33	-10	NS	-0,02	-0,01	NS
Résultat courant après impôt	3 551	3 965	+ 11,6%	2,42	2,70	+ 11,6%
Plus-values sur cessions	260	384	NS	0,18	0,26	NS
Dépréciations d'actifs et autres	-12	-270	NS	-0,01	-0,18	NS
Résultat net	3 800	4 080	+ 7,4%	2,59	2,78	+ 7,4%
Cashflow courant (2)	7 274	7 903	+ 8,6%	4,96	5,39	+ 8,6%

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

NS : non significatif

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

SELECTIRENTE affiche en 2012 des revenus locatifs bruts de 12,7 M€, en hausse de +5,2 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est le fruit des nouveaux investissements réalisés fin 2011 et en 2012 et des actions de gestion locative. Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice s'établit à 95,8 %.

Cette bonne performance est renforcée par une baisse des charges immobilières et des charges d'exploitation. Le coût de la dette reste stable et maîtrisé, bénéficiant du contexte favorable des taux d'intérêts.

Le résultat courant après impôt ressort ainsi à près de 4,0 M€, en hausse de +11,6 %.

Le cashflow courant par action progresse de 8,6 % à 5,39 €, le cours de l'action au 31 décembre 2012 représentant 8,4 fois ce dernier. La progression annuelle moyenne du cashflow sur les 5 derniers exercices ressort à +6,4 %.

Forte hausse de l'ANR par action : +10,4 %

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 171,1 M€ hors droits au 31 décembre 2012 contre 164,2 M€ un an auparavant, soit une hausse de +4,2 %. Les valeurs d'expertises progressent de +3,4 % à périmètre constant avec à la fois une augmentation des valeurs sur les commerces de centre-ville (+4,3 %) et une augmentation plus modérée sur les magasins de périphérie (+1,5 %). A fin 2012, les taux de capitalisation induits par ces expertises ressortent à 6,6 % pour les commerces de centre-ville et 8,8 % pour les magasins de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 7,3 % (hors droits) pour l'ensemble du patrimoine contre 7,8 % à fin 2011.

L'actif net réévalué par action qui découle des expertises ressort à 72,46 € droits inclus contre 65,63 € au 31 décembre 2011, soit une hausse de +10,4 %, 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 65,45 € contre 58,92 € au 31 décembre 2011.

Une structure financière solide

Au 31 décembre 2012, la dette bancaire s'élève à 75,9 M€. Compte tenu de la hausse des valeurs d'expertise, la dette brute rapportée au patrimoine réévalué présente un ratio *Loan to Value* de 44,4 % contre 45,1 % au 31 décembre 2011. Le capital restant dû au 31 décembre 2012 représente moins de 10 fois le *cashflow* courant dégagé au cours de l'exercice.

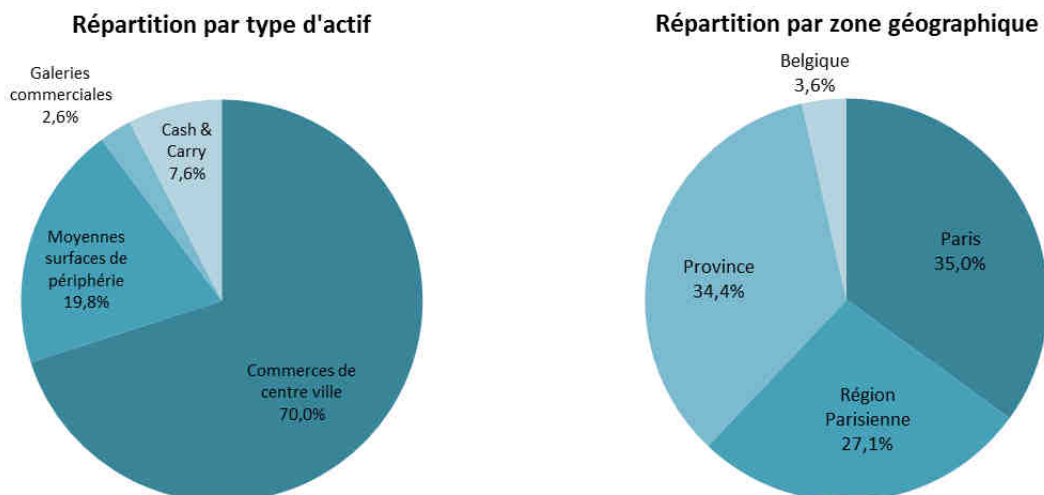
SELECTIRENTE continue de bénéficier de conditions de financement favorables de la part de ses banques partenaires. Au cours de l'exercice, la société a financé ses acquisitions par la mise en place de nouveaux emprunts pour un total de 1,4 M€. La foncière a par ailleurs procédé au refinancement d'un portefeuille de parts de SCPI pour 1,9 M€ et de deux portefeuilles d'actifs immobiliers pour un montant total de 5,1 M€. Les emprunts mis en place ont été contractés sur des durées longues (10 à 15 ans), pour partie à taux fixe (entre 3,64 % et 3,80 %) et pour partie à taux variable non couvert (Euribor 3 mois + marge entre 1,90 % et 1,95 %).

La part des emprunts à taux variable non couverts est de 37,1 % (ramenée à 25,1 % après prise en compte de couvertures de taux qui courent jusqu'au 31 décembre 2014). Le taux d'intérêt instantané de la dette ressort à 3,40 % au 31 décembre 2012 et le coût moyen de la dette diminue de 3,85 % en 2011 à 3,58 % en moyenne sur l'exercice 2012.

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

Composition du patrimoine à fin 2012

Pour rappel, sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2012 ou, à défaut, des prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les actifs acquis en fin d'exercice 2012, le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE, principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, se décompose de la manière suivante :



Progression de +7,1% du dividende par action

En raison des bons résultats de l'exercice 2012, un dividende de 2,25 € par action sera proposé à la prochaine Assemblée Générale, en hausse de +7,1% par rapport à celui de l'an passé (2,10 €).

Perspectives 2013

SELECTIRENTE devrait bénéficier en 2013 d'un coût de la dette toujours modéré et d'un programme d'arbitrage plus étoffé. En dépit du climat économique difficile, la Société est confiante dans sa capacité à générer des performances satisfaisantes.

L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 28 mai 2013.

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