

**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<sup>ème</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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	
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>3 151</b>	<b>3 367</b>	<b>+ 6,9%</b>	<b>2,15</b>	<b>2,30</b>	<b>+ 6,9%</b>
Plus-values sur cessions	211	203		0,14	0,14	
Dépréciations d'actifs et autres	-863	591		-0,59	0,40	
<b>Résultat net</b>	<b>2 498</b>	<b>4 161</b>	<b>+ 66,6%</b>	<b>1,70</b>	<b>2,84</b>	<b>+ 66,6%</b>
<b>Cashflow courant (2)</b>	<b>6 699</b>	<b>7 011</b>	<b>+ 4,7%</b>	<b>4,57</b>	<b>4,78</b>	<b>+ 4,7%</b>

(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 performance s'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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre 2010.

**Une réunion de présentation aux analystes et à la presse est prévue à la SFAF le lundi 7 mars 2010 à 11h30.  
SFAF – 24 rue de Penthièvre – Paris 8<sup>ème</sup>  
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](http://www.selectirente.com)**

Eurolist C d'Euronext Paris

Code ISIN : FR0004175842

Mnémonique SELER