

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Un développement maîtrisé

Forte du succès de son introduction en bourse en octobre 2006, SELECTIRENTE a procédé en juillet 2007 à une nouvelle augmentation de capital de 11 M€. Ces levées de fonds ont permis à la foncière de conduire un programme d'investissements de 22,6 M€ en 2007, principalement ciblé sur les murs de commerces de centre ville.

SELECTIRENTE a ainsi acquis en 2007 près d'une trentaine de murs de boutiques ou de magasins sur des emplacements de premier plan, en particulier à Paris – rue Saint Dominique (7^{ème}), avenue de Versailles (16^{ème}), rue des Petits Champs (1^{er}) – à Lille (rue Gambetta / magasin Vivarte), à Tours (rue Michelet / magasin Sephora), ou encore à Dijon (rue de la Liberté).

A compter de l'été 2007, SELECTIRENTE a volontairement ralenti son rythme d'investissement afin de mieux mesurer l'évolution des valeurs vénales et de saisir les opportunités qui devraient se manifester en 2008.

Une forte progression du cashflow courant

SELECTIRENTE affiche en 2007 des revenus locatifs bruts de 8,8 M€, en hausse de 30 % par rapport à l'exercice précédent, et un résultat net de 2,4 M€, en progression de 22,4 %.

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action (1)		
	2006	2007	Var	2006	2007	Var
Revenus locatifs bruts	6 778	8 819	+ 30,1%	6,52	6,68	+ 2,5%
- Charges immobilières	-147	-277	+ 88,7%	-0,14	-0,21	+ 48,6%
- Autres charges d'exploitation	-3 372	-4 325	+ 28,3%	-3,24	-3,28	+ 1,1%
- Charges financières nettes	-1 547	-2 252	+ 45,5%	-1,49	-1,71	+ 14,6%
- Impôt sur résultat courant	-571	-78	- 86,4%	-0,55	-0,06	- 89,3%
Résultat courant après impôt	1 141	1 886	+ 65,3%	1,10	1,43	+ 30,2%
Résultat net	1 966	2 406	+ 22,4%	1,89	1,82	- 3,6%
Cashflow courant (2)	3 730	5 217	+ 39,9%	3,59	3,95	+ 10,2%

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

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

Rapporté à une action, le résultat courant après impôt progresse de plus de 30%. Cette performance s'explique notamment par l'adoption du régime fiscal SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007 (exonération d'impôt sur les sociétés sous conditions de distribution).

Le *cashflow* courant par action augmente de plus de 10 % à 3,95 €, illustrant les bonnes performances opérationnelles de la foncière.

Enfin, plusieurs actifs ont été arbitrés au cours de l'exercice pour un prix de vente total de 4,1 M€ dégagant des plus-values distribuables significatives pour 2,3 M€.

Un ANR par action en hausse de 11 %

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 118,3 M€ hors droits au 31 décembre 2007 contre 96,1 M€ un an auparavant, soit une hausse de 23 %. Les valeurs d'expertises à périmètre constant progressent en moyenne de 5,6 % entre 2006 et 2007. A fin 2007, les taux de capitalisation induits par ces expertises ressortent à 7,2 % pour les commerces de centre ville et 7,7 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen conservateur de 7,4 % pour l'ensemble du patrimoine. Les cessions de l'exercice sont d'ailleurs supérieures de 18,7 % en moyenne aux valeurs d'expertises à fin 2006.

L'actif net réévalué par action qui découle des expertises ressort à 49,88 € droits inclus contre 44,71 € au 31 décembre 2006, soit une progression de 11,6 %, traduisant la qualité des actifs de SELECTIRENTE.

Une solidité financière renforcée

L'augmentation de capital réalisée en juillet 2007 et la réévaluation comptable des actifs opérée en début d'exercice permettent à la foncière de renforcer ses fonds propres dans la structure de son bilan.

SELECTIRENTE a également poursuivi la restructuration de sa dette bancaire en procédant dès fin septembre 2007 au remboursement anticipé des emprunts les plus coûteux et en maintenant la durée de vie résiduelle de sa dette à plus de 12 ans au 31 décembre 2007. Ces efforts permettent de limiter le coût moyen de la dette bancaire à 4,70 % en 2007 contre 4,41% en 2006, et ce malgré la forte hausse des taux d'intérêt tout au long de l'exercice 2007.

Le niveau de la dette rapportée au patrimoine réévalué s'établit à 47,3 % au 31 décembre 2007 contre 50,8 % un an auparavant. La foncière dispose début 2008 d'une trésorerie disponible de 8,3 M€.

Perspectives 2008

La crise financière actuelle et son impact négatif sur la croissance ne constituent certes pas de bonnes nouvelles en ce début d'année 2008. Les conséquences directes de cette crise ne devraient cependant pas affecter outre mesure SELECTIRENTE, qui cherchera au contraire à saisir de nouvelles opportunités d'investissement dans un contexte de hausse du rendement des actifs. La foncière continuera à privilégier les murs de commerces de centre ville sur des critères sélectifs d'investissement.

Un dividende de 1,35 € par action sera proposé à la prochaine Assemblée Générale, soit une progression de 8 % par rapport à l'exercice précédent.

L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 26 mai 2008.

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