

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Un développement sélectif et mesuré

SELECTIRENTE a réalisé en 2008 dix-huit acquisitions de murs de boutiques et de magasins exclusivement en centre-ville et en milieu urbain. Les actifs acquis sont notamment loués à Naturalia (Groupe Monoprix) boulevard Voltaire à Paris (11ème), à des supérettes Casitalia (Groupe Casino) à Menton et Nice (06), à Intermarché aux Andelys (27), à la librairie Sarion, place Grenette à Grenoble (38). Au total près de 10 millions d'euros ont ainsi été investis en pieds d'immeubles pour un prix de revient moyen de 1 545 € / m² et de bonnes perspectives de revalorisation à moyen / long terme.

Une progression de plus de 20 % du résultat courant par action

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action (1)		
	2007	2008	Var	2007	2008	Var
Revenus locatifs bruts	8 819	9 937	+ 12,7%	6,68	6,82	+ 2,1%
- Charges immobilières	-277	-269	- 3,1%	-0,21	-0,18	- 12,1%
- Charges d'exploitation	-990	-1 184	+ 19,5%	-0,75	-0,81	+ 8,4%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-3 335	-3 647	+ 9,3%	-2,53	-2,50	- 0,9%
- Charges financières nettes	-2 252	-2 425	+ 7,7%	-1,71	-1,67	- 2,4%
- Impôt sur résultat courant	-152	0	- 100,0%	-0,12	0,00	- 100,0%
Résultat courant après impôt	1 812	2 413	+ 33,1%	1,37	1,66	+ 20,7%
Plus-values sur cessions	679	43		0,51	0,03	
Provisions / dépréciation d'actifs et autres	-85	-643		-0,06	-0,44	
Résultat net	2 406	1 813	- 24,7%	1,82	1,24	- 31,7%
Cashflow courant (2)	5 217	5 917	+ 13,4%	3,95	4,06	+ 2,8%

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

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

SELECTIRENTE affiche en 2008 des revenus locatifs bruts de 9,9 M€, en hausse de près de 13 % par rapport à l'exercice précédent, et en progression de 5,7 % à périmètre constant. Le résultat courant après impôt ressort à 2,4 M€, en progression de plus de 33 %. Dans un contexte marqué par des taux d'intérêt élevés tout au long de l'exercice, ces résultats constituent une bonne performance opérationnelle.

Rapporté à une action, le résultat courant après impôt augmente de plus de 20 % et le *cashflow* courant progresse de 2,8 %.

Un ANR par action en hausse de 4 %

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 127,5 M€ hors droits au 31 décembre 2008 contre 118,5 M€ un an auparavant, soit une hausse de 7,5 %. Les valeurs d'expertises à périmètre constant sont stables (-0,4 %) avec un léger recul pour les magasins de périphérie (-2,6 %) et une légère progression pour les commerces de centre-ville (+1,3 %). A fin 2008, les taux de capitalisation induits par ces expertises ressortent à 7,9 % pour les commerces de centre-ville et 8,8 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 8,2 % pour l'ensemble du patrimoine contre 7,4 % à fin 2007.

L'actif net réévalué par action qui découle des expertises ressort à 51,86 € droits inclus contre 49,88 € au 31 décembre 2007, soit une progression de 4 %, traduisant la pertinence de la stratégie de SELECTIRENTE et la bonne tenue des valeurs d'expertises.

Une structure financière solide

En matière de crédit, SELECTIRENTE bénéficie de conditions de financement favorables de la part de ses banques partenaires. Pour rappel, son endettement bancaire ne comporte aucun *covenant* financier sur la Société et présente une maturité moyenne longue (environ 12 ans). Pour plus de détail sur l'endettement, un communiqué paru le 11 février dernier présente toutes ses caractéristiques.

La dette brute globale rapportée au patrimoine réévalué présente un ratio *Loan to Value* de 47,7 % au 31 décembre 2008 contre 47,3 % au 31 décembre 2007. Le capital restant dû au 31 décembre 2008 représente environ 10 fois le *cashflow* courant dégagé au cours de l'exercice.

Perspectives 2009

La crise financière et économique actuelle et son impact négatif sur la consommation des ménages et la santé des locataires commerçants ne constituent certes pas de bonnes nouvelles en ce début d'année 2009. 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.

SELECTIRENTE continuera par ailleurs de bénéficier en 2009 de la décreue des taux d'intérêts. Si le coût moyen de la dette s'est élevé à 5,04 % en 2008, il s'établit courant février 2009 à 4,50 % et devrait évoluer encore plus favorablement au cours de l'exercice.

La foncière continuera enfin à privilégier les murs de commerces de centre-ville sur des critères sélectifs d'investissement.

Un dividende de 1,40 € par action sera proposé à la prochaine Assemblée Générale, en hausse par rapport à celui de l'an passé (1,35 €).

L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 8 juin 2009.

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