

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Bonne progression des revenus locatifs

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 11 M€ sur l'exercice 2009, en progression de 11,1 % par rapport à l'exercice précédent. Le chiffre d'affaires du 4^{ème} trimestre progresse de 3,9 % par rapport au trimestre précédent. Malgré un contexte économique difficile, les loyers progressent de 3,3 % à périmètre constant entre 2008 et 2009.

<i>En milliers d'euros</i>	3T09 <i>(3 mois)</i>	4T09 <i>(3 mois)</i>	Variation 4T09 / 3T09	31/12/08 <i>(12 mois)</i>	31/12/09 <i>(12 mois)</i>	Variation 2009 vs 2008
Loyers	2 485	2 496	+ 0,5%	8 914	9 810	+ 10,1%
Autres revenus	210	305	+ 45,0%	1 024	1 228	+ 20,0%
Chiffre d'affaires net	2 695	2 801	+ 3,9%	9 937	11 038	+ 11,1%

Au cours de l'année 2009, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et déspecialisation des baux) ont porté sur près d'une trentaine de locaux commerciaux et ont permis :

- de faire progresser les loyers annuels concernés de 1058 K€ à 1 109 K€, soit une progression moyenne de 4,8 %,
- de louer une boutique vacante (rue Saint-Spire à Corbeil – 91) pour un loyer annuel de 12 K€,
- d'encaisser des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation à hauteur de 179 K€.

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice 2009 ressort à 94,61 %.

Des investissements de 8,9 M€ sur l'exercice

Les investissements ont été davantage soutenus au 2nd semestre 2009, si bien qu'au total les acquisitions de l'année s'élèvent à 8,9 M€. Elles ont porté à la fois sur des murs de commerces parisiens et sur des actifs en province à travers un portefeuille d'externalisation du Groupe Casino :

- pour les investissements réalisés à Paris, l'acquisition au 4^{ème} trimestre des murs d'une agence bancaire (LCL) de 121 m² située rue du commerce à Paris (15^{ème}) pour 550 K€ est venue compléter la série d'opération réalisées depuis le début de l'exercice. Au total, 4,1 M€ ont ainsi été investis en 2009 dans des boutiques parisiennes situées dans des artères commerçantes (rue du Commerce, rue Réaumur, boulevard Voltaire, rue de la Roquette...).
- SELECTIRENTE a en outre participé à une opération d'externalisation du Groupe Casino en se portant acquéreur des murs de 11 commerces (un « Casino Supermarché », un « Leader Price », un « Spar » et huit « Petit Casino ») situés essentiellement dans le quart sud-est de la France. Cet investissement présente un profil très sécuritaire avec un taux d'effort moyen (loyers / chiffre d'affaires) modéré et des loyers variables en pourcentage du chiffre d'affaires (à l'exception du Leader Price). Le montant de cette opération réalisée en décembre 2009 s'établit à 4,8 M€ frais inclus.

L'ensemble des investissements de l'année 2009 procurent une rentabilité immédiate moyenne de 7,2 %.

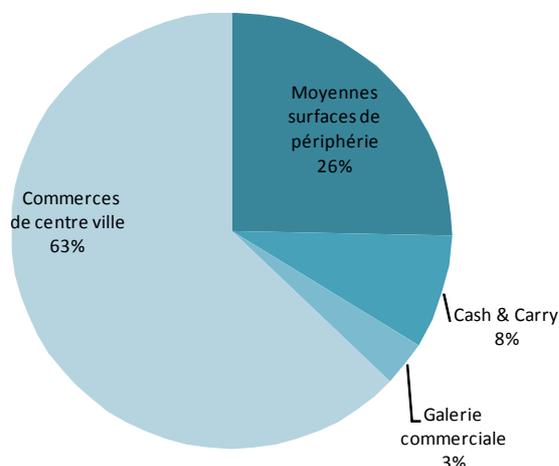
Quelques arbitrages générateurs de plus-values

Côté arbitrages, la cession de deux surfaces commerciales de périphérie, l'une de 1 099 m² située dans la zone commerciale de Saint-Thibault des Vignes (77), l'autre de 870 m² à Cholet (49), ainsi qu'à titre plus marginal, celle d'un appartement de 40 m² aux Andelys (27), permettent de dégager une plus-value distribuable globale de 757 K€ sur l'exercice pour un prix de cession de 1 480 K€ net vendeur.

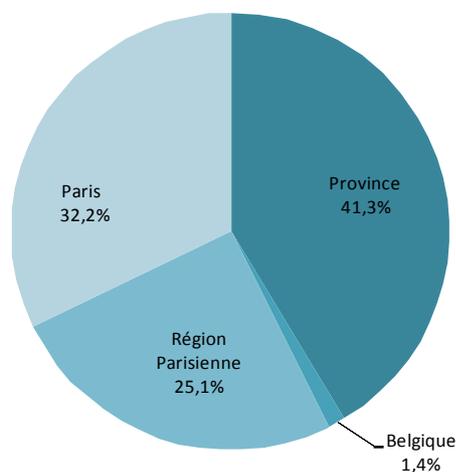
Composition du patrimoine à fin 2009

Au 31 décembre 2009, le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'élève à 130 M€. Le patrimoine immobilier direct se décompose de la manière suivante (en valeur) :

Répartition par type d'actif



Répartition par zone géographique



Nette baisse du coût de la dette en 2009

Au cours du trimestre, SELECTIRENTE a financé ses acquisitions par la mise en place de nouveaux emprunts sur 15 ans pour un montant total de 3,6 M€ avec des taux variables (Euribor 3 mois + marge comprise entre 1,00 % et 1,05 %).

La foncière a par ailleurs procédé en décembre 2009 au refinancement de trois moyennes surfaces de périphérie pour un montant de 3,3 M€. Ces emprunts ont été contractés également sur 15 ans à taux variable (Euribor 3 mois + 0,90 %).

Au 31 décembre 2009, la dette bancaire globale s'élève à 64,5 M€ et le ratio *loan to value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs au 31 décembre 2009) se situe à 49,5 % contre 47,6% au 31 décembre 2008. La part des emprunts à taux variable non couverts est de 35,2 % (ramenée à 27,4 % après prise en compte d'un cap de 5 M€ qui court du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2014).

Le taux d'intérêt instantané de la dette ressort à 3,67 % au 31 décembre 2009 et le coût moyen de la dette recule nettement à 4,11 % en 2009 contre 5,04 % en moyenne sur l'exercice 2008, en raison de la baisse continue des taux courts tout au long de l'année écoulée.

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.

Prochaines communications financières :
Résultats financiers 2009 – 22 février 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