

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Poursuite d'une croissance modérée du patrimoine recentrée sur le centre ville et la proximité

SELECTIRENTE a réalisé en 2009 une vingtaine d'acquisitions de murs de boutiques et trois arbitrages :

- les investissements ont porté sur neuf murs de commerces parisiens (rue du Commerce, rue Réaumur, boulevard Voltaire, rue de la Roquette...) pour 4,1 M€ cette typologie d'actifs constituant le cœur de cible de la foncière, ainsi que sur onze petites supérettes de centre-ville louées au Groupe Casino dans le cadre d'une opération d'externalisation pour 4,8 M€. Ces investissements s'élèvent à 8,9 M€ et les loyers qu'ils procurent offrent une rentabilité immédiate moyenne de 7,2 % rapportés au prix de revient frais inclus,
- les opérations d'arbitrage ont porté en priorité sur deux surfaces commerciales de périphérie, l'une située dans la zone commerciale de Saint-Thibault des Vignes (77) et l'autre à Cholet (49), ainsi qu'à titre plus marginal, sur un appartement situé au dessus d'un magasin Intermarché aux Andelys (27).

Progression de près de 30 % du résultat courant par action

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action (1)		
	2008	2009	Var	2008	2009	Var
Revenus locatifs bruts	9 937	11 038	+ 11,1%	6,82	7,53	+ 10,3%
- Charges immobilières	-269	-401	+ 49,0%	-0,18	-0,27	+ 48,1%
- Charges d'exploitation	-1 184	-1 382	+ 16,8%	-0,81	-0,94	+ 16,0%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-3 647	-3 853	+ 5,6%	-2,50	-2,63	+ 4,9%
- Charges financières nettes	-2 425	-2 252	- 7,2%	-1,67	-1,54	- 7,8%
- Impôt sur résultat courant	0	0		0,00	0,00	
Résultat courant après impôt	2 413	3 151	+ 30,6%	1,66	2,15	+ 29,7%
Plus-values sur cessions	43	211		0,03	0,14	
Dépréciations d'actifs et autres	-643	-863		-0,44	-0,59	
Résultat net	1 813	2 498	+ 37,8%	1,24	1,70	+ 36,9%
Cashflow courant (2)	5 917	6 699	+ 13,2%	4,06	4,57	+ 12,5%

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

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

SELECTIRENTE affiche en 2009 des revenus locatifs bruts de 11 M€ en hausse de près de 11 % 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 (+4,4 M€ de liquidité nouvelles), ont permis cette bonne progression.

Le résultat courant après impôt ressort à près de 3,2 M€ en progression de plus de 30 %. Cette bonne performance s'explique en partie par la baisse du coût moyen de la dette qui 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.

Par ailleurs, les plus-values distribuables dégagées à l'occasion des arbitrages 2009 s'élèvent à 0,8 M€ (dont 0,2 M€ en résultat).

Rapportés à une action, les résultats opérationnels font également ressortir de très bonnes performances avec une hausse de 29,7 % du résultat courant et une progression de 12,5% du *cashflow* courant.

Bonne résistance de l'ANR par action : +0,9%

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 130,2 M€ hors droits au 31 décembre 2009 contre 127,5 M€ un an auparavant, soit une hausse de 2,1 %. Les valeurs d'expertises à périmètre constant baissent de 2,9 %, avec un recul sur les magasins de périphérie (-7,3 %) et une stabilité des valeurs pour les commerces de centre-ville.

A fin 2009, les taux de capitalisation induits par ces expertises (hors droits) ressortent à 8,15 % pour les commerces de centre-ville et 9,70 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen raisonnable de 8,7 % (hors droits) pour l'ensemble du patrimoine contre 8,2 % à fin 2008.

L'actif net réévalué par action qui découle des expertises ressort à 52,34 €droits inclus contre 51,86 €au 31 décembre 2008, soit une légère progression de +0,9 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur malgré 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. Pour rappel, son endettement bancaire ne comporte aucun *covenant* financier sur la Société et présente une maturité moyenne longue (environ 12 ans).

SELECTIRENTE a emprunté en 2009 sur la base de taux variable (Euribor 3 mois) plus des marges comprises entre 0,80 % et 1,20 %. La dette brute globale rapportée au patrimoine réévalué présente un ratio *Loan to Value* de 49,5 % au 31 décembre 2009 contre 47,7 % au 31 décembre 2008. Le capital restant dû au 31 décembre 2009 représente moins de 9 fois le *cashflow* courant dégagé au cours de l'exercice.

Progression de 21% du dividende par action

Forte des bons résultats de l'exercice 2009 et afin de satisfaire à l'obligation minimale de distribution résultat du régime fiscal des SIIC, un dividende de 1,70 €par action sera proposé à la prochaine Assemblée Générale, en hausse de plus de 21 % par rapport à celui de l'an passé (1,40 €).

Perspectives 2010

En l'absence de reprise significative de l'activité des locataires commerçants, SELECTIRENTE reste prudente sur le déroulement de l'exercice 2010 qui devrait néanmoins bénéficier d'une nouvelle baisse du coût de la dette.

La foncière continuera à privilégier un développement mesuré en poursuivant ses investissements dans les murs de boutiques de centre-ville.

**Une réunion de présentation aux analystes est prévue à la SFAF le lundi 8 mars 2010.
L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 31 mai 2010.**

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