

Foncière  
Spécialiste des  
murs de commerces

## Progression des revenus locatifs

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 5,5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2009, en progression de 14,7 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2008 et de 8,6 % par rapport au 2<sup>ème</sup> semestre 2008.

En milliers d'euros	1T09 (3 mois)	2T09 (3 mois)	1S09 (6 mois)	Variation 1S09 / 1S08	Variation 1S09 / 2S08
Loyers	2 408	2 421	4 829	+ 10,3%	+ 6,5%
Autres revenus	312	402	714	+ 57,4%	+ 25,2%
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>2 720</b>	<b>2 823</b>	<b>5 543</b>	<b>+ 14,7%</b>	<b>+ 8,6%</b>

Les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et déspecialisations de baux) ont porté sur une quinzaine de locaux commerciaux et ont permis :

- de porter les loyers annuels correspondants de 347 K€ à 375 K€ soit une progression moyenne de 7,9 %,
- d'encaisser des droits d'entrée et des indemnités de déspecialisation pour un total de 179 K€
- de louer une boutique vacante (rue Saint-Spire à Corbeil – 91) pour un loyer annuel de 12 K€

Le taux d'occupation financier moyen du semestre écoulé ressort à 95,02 %.

## Forte progression du résultat courant et du cashflow courant

Le résultat courant après impôt du semestre ressort à 1 482 K€ en progression de 9,1 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2008 et de 40,6 % par rapport au 2<sup>nd</sup> semestre 2008, profitant notamment d'une nette hausse des revenus locatifs et de la baisse des charges financières suite à la chute des taux d'intérêt depuis le début de l'exercice.

Rapporté à une action, le résultat courant s'établit à 1,01 € et progresse de 8,3 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2008 et de 39,6 % par rapport au 2<sup>nd</sup> semestre 2008. Le *cashflow* courant par action ressort à 2,25 € en progression d'environ 10 % par rapport aux semestres précédents.

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action (1)				
	1S08	2S08	1S09 (non audité)	1S08	2S08	1S09 (non audité)	Var 1S09 / 1S08	Var 1S09 / 2S08
Revenus locatifs bruts	4 833	5 105	5 489	3,32	3,51	3,74	+ 12,8%	+ 6,8%
- Charges immobilières	-113	-156	-219	-0,08	-0,11	-0,15	+ 91,6%	+ 39,8%
- Dotations aux amortissements	-1 654	-1 712	-1 748	-1,14	-1,18	-1,19	+ 4,9%	+ 1,4%
- Autres charges d'exploitation	-688	-776	-839	-0,47	-0,53	-0,57	+ 21,1%	+ 7,4%
- Charges financières nettes	-1 018	-1 407	-1 180	-0,70	-0,97	-0,80	+ 15,1%	- 16,7%
- Impôt sur résultat courant (2)	0	0	-21	0,00	0,00	-0,01		
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>1 359</b>	<b>1 054</b>	<b>1 482</b>	<b>0,93</b>	<b>0,72</b>	<b>1,01</b>	<b>+ 8,3%</b>	<b>+ 39,6%</b>
Plus-values sur cessions	0	43	0	0,00	0,03	0,00	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-31	-612	-17	-0,02	-0,42	-0,01	N/S	N/S
<b>Résultat net</b>	<b>1 328</b>	<b>485</b>	<b>1 464</b>	<b>0,91</b>	<b>0,33</b>	<b>1,00</b>	<b>N/S</b>	<b>N/S</b>
<b>Cashflow courant (CAF)</b>	<b>2 937</b>	<b>2 980</b>	<b>3 293</b>	<b>2,02</b>	<b>2,05</b>	<b>2,25</b>	<b>+ 11,3%</b>	<b>+ 9,8%</b>

(1) nombre moyen d'actions sur le semestre

(2) après retraitement de l'IS pour chacun des deux semestres 2008

## Acquisitions et cessions du trimestre

Les investissements du 1<sup>er</sup> semestre 2009 sont restés limités et s'élèvent à 675 K€ Ils sont constitués de trois commerces de centre-ville :

- une boutique de 49 m<sup>2</sup> située rue de Provence à Paris (9<sup>ème</sup>), louée à un antiquaire, pour un prix de revient de 352 K€
- une boutique de 45 m<sup>2</sup> située rue Mirabeau à Bourges (45), louée à une agence de voyage, pour un prix de revient de 157 K€;
- une boutique de 25 m<sup>2</sup> de vente (plus deux pièces de réserve) située rue Jouffroy d'Abbans à Paris (17<sup>ème</sup>), louée à un chocolatier, pour un prix de revient de 165 K€

Au 30 juin 2009, les engagements d'achats portent sur une dizaine de boutiques, situées majoritairement à Paris, pour un montant total de 3,6 M€ hors frais et droits.

Côté arbitrages, la cession au 1<sup>er</sup> trimestre d'un magasin situé dans la zone commerciale de Saint-Thibault des Vignes (77) ainsi que la perspective d'un second arbitrage au cours du second semestre 2009 doivent permettre de dégager des plus-values distribuables significatives sur l'exercice.

## Point sur l'endettement

Au 30 juin 2009, le ratio *loan to value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs au 31 décembre 2008) se situe à 45,8%, la part des emprunts à taux variable non couverts est de 27 % et le taux d'intérêt instantané de la dette ressort à 4,06 %. Le coût moyen de la dette sur le semestre écoulé baisse à 4,25 % contre 5,04 % en moyenne sur l'exercice 2008, en raison de la baisse continue des taux courts depuis le début de l'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).

## Perspectives 2009

Malgré un contexte économique difficile, SELECTIRENTE poursuit sa progression et continue d'investir dans des commerces de centre-ville, en particulier à Paris. Les résultats semestriels très encourageants permettent de confirmer que l'exercice 2009 devrait se dérouler de façon satisfaisante, en raison notamment d'un taux d'occupation élevé, des efforts déployés en matière de gestion locative, et d'un coût de la dette en forte baisse.

### 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