

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Progression des revenus locatifs

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 8,2 M€ au 30 septembre 2009 (9 mois), soit une progression de 12,6 % par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent. Au titre du seul 3^{ème} trimestre 2009, les loyers progressent de 2,6 % par rapport au trimestre précédent.

<i>En milliers d'euros</i>	1T09 <i>(3 mois)</i>	2T09 <i>(3 mois)</i>	3T09 <i>(3 mois)</i>	30/09/09 <i>(9 mois)</i>	Variation 30/09/09 vs 30/09/08
Loyers	2 408	2 421	2 485	7 314	+ 10,3%
Autres revenus	312	402	210	924	+ 34,6%
Chiffre d'affaires net	2 720	2 823	2 695	8 237	+ 12,6%

Sur les neuf premiers mois de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et déspecialisations de baux) ont porté sur vingt-deux locaux commerciaux et ont permis :

- de porter les loyers annuels de vingt et un commerces d'un montant global de 591 K€ à 627 K€, soit une progression moyenne de 6,1 %,
- 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 des indemnités de déspecialisation pour un total de 179 K€.

Depuis le début de l'exercice, le taux d'occupation financier moyen ressort à 94,63 %.

Reprise des investissements à compter du 3^{ème} trimestre 2009

Après seulement 675 K€ investis au 1^{er} semestre 2009, SELECTIRENTE a réalisé 2 865 K€ d'acquisitions au titre du 3^{ème} trimestre 2009. Ces investissements ont exclusivement porté sur des murs de commerces parisiens et sont constitués de :

- un portefeuille de deux boutiques boulevard Voltaire à Paris (11^{ème}), louées à un opticien (61 m²) et à un courtier en assurance (34m²), et deux autres boutiques rue de la Roquette à Paris (11^{ème}), louées à un restaurant (104 m²) et à une activité de prêt-à-porter (43 m²), pour un prix de revient global de 1422 K€ ;
- un local de 123 m² situé rue Beaugrenelle à Paris (15^{ème}), loué à un restaurant indien, pour un prix de revient de 425 K€,
- un ensemble de trois commerces situés rue Guersant à Paris (17^{ème}), loués à un magasin de décoration (145 m²), à une retouche (45 m²) et à un bazar (66 m²), pour un prix de revient global de 625 K€ ;
- une boutique de 96 m² située rue Réaumur à Paris (2^{ème}), louée à une activité de prêt-à-porter, pour un prix de revient de 393 K€.

Au 30 septembre 2009, les engagements d'achats portent sur un portefeuille de onze commerces issus d'une externalisation et répartis sur toute la France, pour un montant total de 4,7 M€ frais inclus, ainsi que sur un actif parisien pour 0,5 M€.

Pour rappel, le patrimoine de SELECTIRENTE constitué quasi exclusivement de murs de commerces se répartit à fin septembre 2009 :

- à près de 65 % dans des rues commerçantes de centre-ville, et pour le reste dans des zones de périphérie,
- à près de 60 % à Paris et en région parisienne, et pour le reste en province et en Belgique.

Point sur la dette bancaire

Au 30 septembre 2009, la dette bancaire se caractérise par :

- un ratio *loan to value* d'environ 45 % (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 31 décembre 2008 + prix des acquisitions 2009),
- une part d'emprunts à taux variable non couverts de 28 %,
- un taux d'intérêt instantané qui continue de diminuer à 3,93 % comparé à 4,06 % au 30 juin 2009,
- une durée de vie moyenne très longue (environ 12 ans),
- l'absence de *covenant* financier.

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. La bonne résistance de SELECTIRENTE permet d'envisager en 2010 une distribution de dividende au moins égale à celle de 2009.

Prochaine communication financière le 2 février 2010 :
Chiffre d'affaires et activité 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