

Foncière  
Spécialiste des  
murs de commerces

## Bonne progression des revenus locatifs

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 9,9 M€ sur l'exercice 2008, en progression de 12,7 % par rapport à l'exercice précédent. Le chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre progresse de 5,5 % par rapport au trimestre précédent.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>3T08</b> <i>(3 mois)</i>	<b>4T08</b> <i>(3 mois)</i>	<b>Variation</b> <b>4T08 / 3T08</b>	<b>31.12.07</b> <i>(12 mois)</i>	<b>31.12.08</b> <i>(12 mois)</i>	<b>Var. 2008</b> <b>/ 2007</b>
Loyers	2 251	2 283	+ 1,4%	8 043	8 914	+ 10,8%
Autres revenus	233	337	+ 44,6%	776	1 024	+ 31,9%
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>2 485</b>	<b>2 620</b>	<b>+ 5,5%</b>	<b>8 819</b>	<b>9 937</b>	<b>+ 12,7%</b>

Au cours de l'année 2009, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions de baux) ont permis de porter les loyers annuels d'une vingtaine de commerces de 485 K€ à 556 K€, soit une progression moyenne de 14,5 % hors indexation. A ces actions s'ajoutent des droits d'entrée et indemnités encaissés à hauteur de 98 K€ et la location d'un local vacant pour 7 K€ de loyers en année pleine.

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice 2008 se maintient à un niveau élevé de 97,29 %, contre 98,22 % en 2007. Le local de Vaux-en-Velin (ex Promocash), vacant depuis fin septembre 2008 et représentant environ 3,2 % des loyers en année pleine, explique cette légère baisse et fait actuellement l'objet d'une commercialisation active.

## Des investissements de 10,7 M€ sur l'exercice

En matière d'investissements, la politique est restée prudente et sélective tout au long de l'exercice. Au total, les acquisitions de l'année s'élèvent à 10,7 M€ et sont constituées de :

- 18 actifs immobiliers acquis en direct pour un prix de revient global de 9,9 M€ et une surface totale de 6 389 m<sup>2</sup>. Ces acquisitions ont porté exclusivement sur des actifs situés en pied d'immeubles de centre ville ou en milieu urbain. Elles procurent une rentabilité immédiate moyenne de 7,4 % pour un loyer moyen de 114 € / m<sup>2</sup> offrant des possibilités de revalorisation intéressantes à moyen et long terme ;
- à titre accessoire, quelques investissements immobiliers indirects dont des parts de SCPI pour 0,2 M€ et des usufruits temporaires de parts de SCPI pour 0,6 M€.

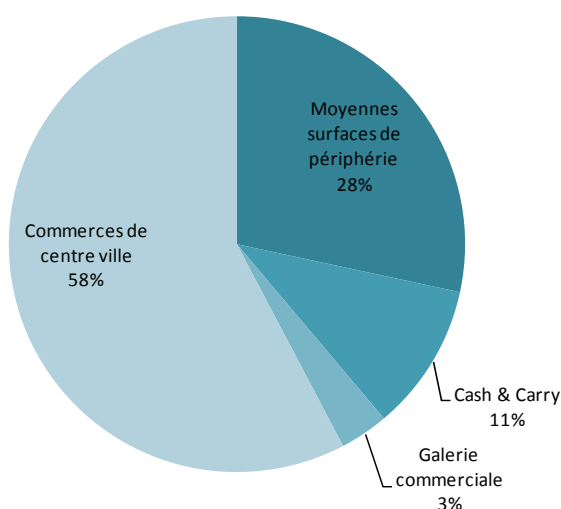
Les principaux investissements du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 ont porté sur :

- les murs d'un magasin de l'enseigne Naturalia (Groupe Monoprix) situés boulevard Voltaire à Paris pour un prix de revient de 1,2 M€ et une surface total de 213 m<sup>2</sup> ;
- les murs d'une librairie correspondant à plusieurs boutiques, situées place Grenette et rue Jean-Jacques Rousseau dans le centre ville de Grenoble, pour une surface totale de 1008 m<sup>2</sup> répartie sur plusieurs étages et un prix de revient de 1,02 M€ ;
- un ensemble commercial dans le centre-ville de Sainte-Luce (agglomération de Nantes) constitué d'un supermarché ED (Groupe Carrefour) et de cinq cellules attenantes (fleuriste, tabac/presse, boulangerie/traiteur, coiffeur, pizzeria) pour une surface totale de 1 658 m<sup>2</sup> sur un terrain de 6 013 m<sup>2</sup> et un prix de revient global de 1,45 M€ ;
- diverses boutiques à Toulouse (rue des Filatiers, prêt à porter), Saint-Pol de Léon (Finistère, enseigne Huit à Huit), Nice et Menton (supérettes Casitalia du Groupe Casino), Aix en Provence (rue Matheron, artisan) pour un prix de revient total de 1,7 M€ et 846 m<sup>2</sup> de superficie.

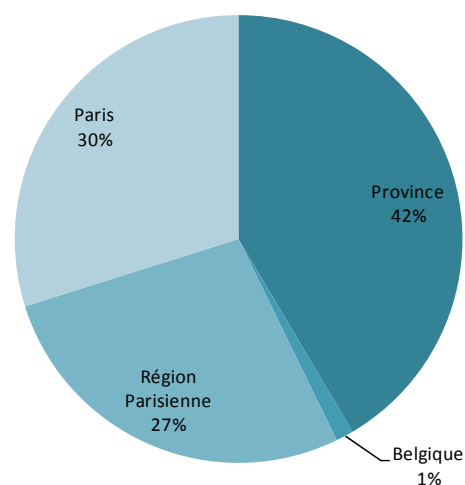
Au 31 décembre 2008, un compromis était par ailleurs signé en vue de l'acquisition d'une boutique située rue de Provence à Paris pour un montant de 0,4 M€.

Au 31 décembre 2008, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE se décompose de la manière suivante (en valeur) :

#### Répartition par type d'actif



#### Répartition par zone géographique



#### Financements obtenus récemment

Dans le cadre des investissements réalisés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, six nouveaux emprunts bancaires ont été mis en place auprès de deux établissements différents pour un total de 3,5 M€ :

- des emprunts à taux fixe (compris entre 5,18 % et 5,46 % l'an) sur 15 ans pour un montant total de 1,7 M€,
- puis des emprunts à taux variable (Euribor 3 mois + marge comprise entre 0,60 % et 1,15 %) sur 15 ans également pour un montant total de 1,8 M€.

En outre, la Société a procédé en décembre 2008 au refinancement d'un portefeuille d'une trentaine d'actifs de petite taille unitaire. Le financement obtenu s'élève à 4,2 M€ et correspond à un ratio global *Loan to Value* de 60 % rapporté aux valeurs d'expertise du portefeuille en question. Cet emprunt a été contracté sur 15 ans avec un taux variable Euribor 3 mois + 1,17 %.

Les garanties octroyées dans le cadre de ces nouveaux financements sont des hypothèques de premier rang.

En complément, SELECTIRENTE diffusera dans les jours à venir un communiqué complet précisant les caractéristiques de son endettement qui ne comporte aucun covenant financier sur la société, offre notamment une maturité moyenne longue (environ 12 ans) et des taux d'intérêts attractifs.

**Prochaines communications financières :**  
**Caractéristiques de la dette – 10 février 2009**  
**Résultats financiers 2008 – 20 février 2009**

#### 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