

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Progression des revenus locatifs

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 8,3 M€ au 30 septembre 2010 (9 mois), soit une progression de 0,8 % par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent. Au titre du seul 3^{ème} trimestre 2010, les loyers progressent de 2,0 % par rapport au trimestre précédent.

<i>En milliers d'euros</i>	1T10 <i>(3 mois)</i>	2T10 <i>(3 mois)</i>	3T10 <i>(3 mois)</i>	30/09/10 <i>(9 mois)</i>	Variation 30/09/10 vs 30/09/09
Loyers	2 520	2 505	2 554	7 579	+ 3,6%
Autres revenus	237	252	238	727	- 21,3%
Chiffre d'affaires net	2 758	2 756	2 792	8 306	+ 0,8%

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et déspecialisations de baux) ont concerné vingt-sept locaux commerciaux et ont permis de porter les loyers annuels correspondants de 688 K€ à 704 K€, soit une progression moyenne de 2,3 %, et d'encaisser des droits d'entrée pour un total de 39 K€.

A ces actions s'ajoute la relocation, annoncée fin juillet, de l'actif de Vaulx-en-Velin à Mediapost, filiale de La Poste, selon un bail ferme de 9 ans qui prendra effet fin 2010 après une phase de travaux.

Au troisième trimestre 2010, le taux d'occupation financier moyen ressort à 92,4 %.

Près de 9 M€ investis depuis le début de l'exercice

Aux 8 M€ investis au 1^{er} semestre 2010 vient s'ajouter l'acquisition au 3^{ème} trimestre d'un pied d'immeuble situé boulevard Voltaire à Paris (11^{ème}) pour un prix de revient total de 684 K€. Cet actif regroupe deux boutiques louées à une agence bancaire HSBC (97 m²) et à une bijouterie (12 m²). Les investissements réalisés depuis le début de l'année 2010 s'élèvent ainsi à 8,7 M€ et ont exclusivement ciblé Paris et la région parisienne.

Pour rappel, le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE est constitué de murs de commerces répartis :

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

Au 30 septembre 2010, les engagements d'achats portent sur trois boutiques de centre-ville situées à Paris (6^{ème}), à Bourges (18) et à Anvers (Belgique) pour un montant total de 1,7 M€.

Cessions d'actifs

Au mois de septembre, SELECTIRENTE a cédé trois moyennes surfaces de périphérie situées à Chambry (02), totalisant 2 000 m², pour un prix de vente de 2,3 M€, générant une plus-value distribuable de 1,3 M€.

Refinancement bancaire de 3 M€ dont 1,8 M€ remboursable « in fine »

SELECTIRENTE a procédé au refinancement d'un portefeuille d'une quinzaine d'actifs principalement parisiens pour un montant total de 3 M€. L'emprunt a été contracté sur 9 ans avec une tranche de 60 %, soit 1,8 M€, in fine (taux fixe de 4,05 %) et une tranche de 40 %, soit 1,2 M€, amortissable (taux fixe de 3,35 %). Il assure ainsi à la foncière une capacité d'investissement supplémentaire.

Au 30 septembre 2010, la dette bancaire se caractérise par :

- un ratio *loan to value* d'environ 48,8 % (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 31 décembre 2009 corrigée des acquisitions et cessions 2010),
- un taux d'intérêt moyen de 3,59 % depuis le début de l'exercice,
- une durée de vie résiduelle longue (environ 11 ans),
- l'absence de *covenant* financier.

La foncière a par ailleurs porté à 8 M€ la couverture de sa dette à taux variable par la souscription d'un cap supplémentaire de 3 M€ qui, comme le précédent, prend effet le 1^{er} janvier 2012 pour trois ans. Ces caps visent à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 4 %).

Au 30 septembre 2010, la part des emprunts à taux variable s'établit à 34,9 %, part ramenée à 22,7 % après prise en compte des caps à départ différé.

Perspectives 2010

Malgré un contexte économique difficile, SELECTIRENTE devrait enregistrer un exercice 2010 satisfaisant et affiche de bonnes perspectives pour 2011.

**Prochaine communication financière le 31 janvier 2011 :
Chiffre d'affaires et activité 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