

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Progression des revenus locatifs

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 2,5 M€ au 3^{ème} trimestre 2008, soit une progression de 3,3 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2008, et s'établit à 7,3 M€ en cumul au 30 septembre 2008, soit une progression de 12,4 % par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent.

<i>En milliers d'euros</i>	1T08 <i>(3 mois)</i>	2T08 <i>(3 mois)</i>	3T08 <i>(3 mois)</i>	30.09.08 <i>(9 mois)</i>	Variation 3T08 / 2T08	Var. 30.09.08 / 30.09.07
Loyers	2 185	2 194	2 251	6 631	+ 2,6%	+ 11,6%
Autres revenus	244	210	233	687	+ 11,0%	+ 21,7%
Chiffre d'affaires net	2 428	2 404	2 485	7 317	+ 3,3%	+ 12,4%

Sur les neuf premiers mois de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (renouvellements de baux et relocations) ont permis une progression des loyers annuels d'une quinzaine de commerces de 55 K€, soit une hausse de 14,7 %. A ces actions s'ajoute la location d'un local vacant, soit une hausse de 7 K€ des revenus locatifs en année pleine, et l'encaissement de droits d'entrée et d'indemnités pour 60 K€.

Depuis le début de l'exercice, le taux d'occupation financier moyen ressort à 98,04 %. Ce niveau élevé devrait s'établir à environ 95 % au 4^{ème} trimestre 2008 en raison de la libération des locaux de Vaux-en-Velin, pour lesquels la Société de Gestion poursuit activement ses démarches en vue de la relocation.

Des investissements qualitatifs pour environ 6,2 M€ depuis le début de l'exercice

Après 3,6 M€ investis au 1^{er} semestre 2008, SELECTIRENTE a poursuivi son programme d'acquisitions ciblé sur des actifs de qualité à hauteur de 1,6 M€ sur le 3^{ème} trimestre. Les investissements directs en murs de commerces se sont élevés à 1,4 M€ et ont porté sur :

- un local commercial de 31 m² situé rue de la Convention à Paris (15^{ème}), loué à un torréfacteur, pour un prix de revient de 415 K€ frais inclus ;
- quatre boutiques de respectivement 61 m², 31 m², 53 m² et 223 m², situées rue Saint Spire à Corbeil-Essonnes (91), pour un prix de revient global de 772 K€ frais inclus ;
- un local commercial de 51 m² située rue Louis Mony à Troyes (10), loué à une agence d'intérim ADIA, pour un prix de revient de 232 K€ frais inclus.

Au cours du trimestre écoulé, SELECTIRENTE a également acquis des usufruits de parts de SCPI orientées « murs commerciaux » à hauteur de 200 K€ frais inclus.

Au 30 septembre 2008, sept promesses étaient par ailleurs signées pour un montant d'acquisition frais inclus de 4,4 M€ et des offres fermes sont acceptées pour 1,6 M€. Ces engagements portent exclusivement sur des actifs de centre-ville.

Financements

Quatre nouveaux emprunts bancaires pour un total de 1 165 K€ ont été mis en place auprès de trois établissements différents au cours du trimestre écoulé. Il s'agit d'emprunts à taux fixes, entre 5,29 % et 5,52 %, sur des durées comprises entre 12 et 15 ans.

Par ailleurs, courant octobre 2008, la Société de Gestion a décidé de mettre en jeu des clauses de passage à taux fixe particulièrement favorables portant sur 13 lignes à taux variable, soit un encours de crédit de près de 2,2 M€. Le taux fixe moyen obtenu après conversion s'établit à 5,04 % en remplacement d'un taux Euribor 3 mois + 1,10% et pour une durée résiduelle moyenne légèrement supérieure à 8 ans. La part de la dette bancaire à taux variable non « capée » est ramenée à environ 17 % après cette opération.

Pour rappel, les principales caractéristiques de la dette bancaire de SELECTIRENTE (52,3 M€ au 30 septembre 2008) reposent sur un financement dédié par actif, une maturité moyenne longue (supérieure à 12 ans) et aucun covenant financier sur la société.

Perspectives

Dans la tempête bancaire et financière actuelle, la diversité et la qualité du patrimoine de SELECTIRENTE offrent un gage de solidité et de pérennité des *cashflows*. La Société de Gestion est par ailleurs attentive aux opportunités d'investissement qui naissent dans le contexte économique actuel.

Prochaine communication financière le 3 février 2009 :
Chiffre d'affaires et activité 2008

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