

Foncière  
Spécialiste des  
murs de commerces

## Une politique d'endettement prudente

Depuis sa création en 1997, SELECTIRENTE a toujours mis en œuvre la même politique d'endettement visant à :

- adosser à chaque acquisition d'actif un financement dédié avec une garantie hypothécaire,
- mettre en place des emprunts sur des durées longues (généralement 15 ans) et majoritairement à taux fixe,
- exclure tout *covenant* financier sur la société,
- mutualiser sa dette auprès de plusieurs établissements avec qui elle entretient des relations privilégiées.

## Des conditions de financement toujours favorables

A titre d'exemple, les derniers crédits mis en place avec le Crédit du Nord, la Société Générale et HSBC présentent les caractéristiques suivantes :

- les 24 novembre et 22 décembre 2008, deux emprunts de respectivement 255 K€ et 415 K€ à taux fixe de 5,38 % et 5,18 % sur 15 ans (*financement d'un portefeuille Casitalia – Groupe Casino – à Nice et Menton*),
- le 24 décembre 2008, un emprunt de 1 040 K€ à taux variable Euribor 3 mois + 0,60 %, soit à ce jour 2,59 %, sur 15 ans (*financement d'une acquisition à Sainte-Luce – 44*),
- le 30 décembre 2008, un emprunt de 700 K€ à taux variable Euribor 3 mois + 1,15 %, soit à ce jour 3,14 %, sur 15 ans (*financement d'une acquisition à Grenoble - 38*),
- le 30 décembre 2008, un emprunt de 4 200 K€ à taux variable Euribor 3 mois + 1,17 %, soit à ce jour 3,16 %, sur 15 ans (*refinancement d'une trentaine d'actifs*),
- le 6 janvier 2009, un emprunt de 235 K€ à taux variable Euribor 3 mois + 0,80 %, soit à ce jour 2,79 %, sur 15 ans (*financement d'une acquisition rue de Provence à Paris*).

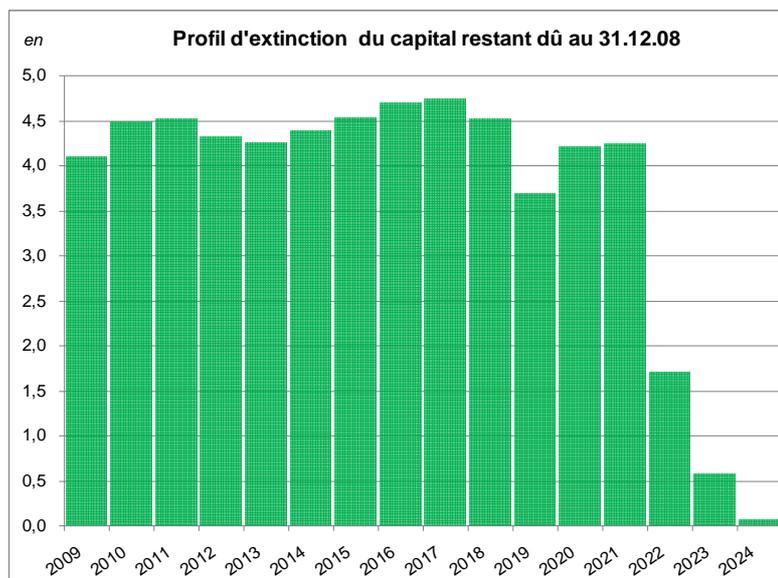
De la même manière que les exercices précédents, les garanties octroyées dans le cadre de ces emprunts consistent en de simples privilèges de prêteur de deniers ou hypothèques conventionnelles et sans *covenant* financier sur la société.

## Composition de la dette au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'établit à 59,1 M€ et représente un encours constitué de 98 lignes réparties entre neuf établissements de crédit différents (Société Générale, Crédit du Nord, HSBC, BECM, Crédit Foncier, Crédit Agricole Ile de France, BNP Paribas, Caisse d'Epargne Ile de France et Oseo). Cette dette présente les principales caractéristiques suivantes :

En euros	Au 31.12.2007	Au 31.12.2008
Encours de la dette bancaire	54 072 914	59 093 356
Durée de vie moyenne restant à courir	145 mois	142 mois
% dette à taux variable	22,9%	24,9%
% dette à taux variable capée (tunnel)	2,8%	2,4%
% dette à taux variable swapée	17,9%	15,2%
% dette à taux fixe	56,5%	57,4%
Coût moyen de la dette sur l'exercice	4,70%	5,04%

L'encours est ainsi constitué à près de 75 % d'emprunts à taux fixe (ou taux variable swapé ou capé) et de 25 % d'emprunts à taux variable, la part de ces derniers ayant été légèrement renforcée en fin d'exercice 2008. Le coût moyen de la dette au titre de l'exercice 2008 s'est élevé à 5,04 %. Le taux d'intérêt courant de la dette au 9 février 2009 est de 4,54 % et devrait évoluer encore plus favorablement au cours de l'exercice 2009.



### *Ratios d'endettement*

La dette brute globale rapportée au patrimoine réévalué présente un ratio *Loan to Value* de 47,7 % au 31 décembre 2008 contre 47,3 % au 31 décembre 2007. Au 31 décembre 2008, le capital restant dû représente environ 10 fois le *cashflow* courant dégagé au titre de l'exercice.

**Prochaine communication financière :**  
**Résultats financiers 2008 – 19 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