

# Introduction en Bourse

sur Eurolist C d'Euronext Paris

Réunion de présentation  
Mercredi 13 septembre 2006



**SELECTIRENTE**

Foncière d'investissement

## Vos interlocuteurs



**Christian Flamarion**

Président Directeur général de Sofidy



**Jean-Marc Peter**

Président du Directoire de Sélectirente



**Jérôme Grumler**

Membre du Directoire de Sélectirente

## Profil

- Création en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier
- Foncière investie à 95% en murs commerciaux en France
- Un portefeuille de plus de 230 unités locatives (pour 120 actifs) d'une surface totale d'environ 60 000 m<sup>2</sup> au 30.06.06
- Valeur d'expertise du patrimoine (hors droit) au 30.06.2006 : 74,7 M€
- ANR au 30 juin 2006 :
  - droits inclus et après IS sur plus values-latentes à 16,5% (SIIC) : 41,9 M€
  - hors droits et après IS sur plus-values latentes à 33,33% : 34,5 M€
- Un taux d'occupation moyen de 98,83% sur l'exercice 2005
- Une gestion du patrimoine assurée par la société SOFIDY, société de gestion de fonds immobiliers et de SCPI



**SELECTIRENTE,**  
**La foncière**  
**spécialisée dans les murs de commerces**  
**de centre ville et de périphérie**



**SELECTIRENTE**  
Foncière d'investissement



**SELECTIRENTE**  
Foncière d'investissement

## Sommaire

Le marché de l'immobilier commercial

Les atouts de SELECTIRENTE

Chiffres clés

Stratégie et perspectives



## Le marché de l'immobilier commercial



### Les spécificités du marché des murs de commerces

#### Une offre limitée

- Limitation physique
  - Surfaces de pied d'immeuble de centres-villes
  - Les commerces se développent en rez-de-chaussée contrairement aux bureaux disposant de la « composante verticale »
- Limitation légale
  - Loi Royer puis Raffarin durcissant les conditions de création de surfaces commerciales nouvelles en instaurant le passage devant des commissions ad hoc (CDEC, CNEC)

#### Avec des gisements à exploiter

- Externalisation du patrimoine détenu par certaines enseignes
- Départ à la retraite de nombreux commerçants propriétaires

## Les spécificités du marché des murs de commerces

### Une demande dynamique des distributeurs

- Développement soutenu de la distribution à travers la dynamique des enseignes nationales et internationales
- Différenciation et segmentation de l'offre : les enseignes se spécialisent sur des secteurs spécifiques ou des marchés de « niche » (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, culture, sport, bricolage, jardinage,...)
- Diversification des formats : les enseignes cherchent de nouveaux terrains d'expansion en s'implantant sur les 3 formats : rues commerçantes, centres commerciaux, périphéries d'agglomérations
- Développement de la franchise

## Les spécificités du marché des murs de commerces

### Une forte demande des investisseurs

- Une hausse régulière et continue des valeurs vénales
- Un investissement pouvant constituer une « valeur refuge »
- Un investissement performant et sécuritaire

## Les spécificités du marché des murs de commerces

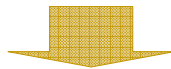
### Un cadre juridique spécifique

- Assurant des flux de loyers sécurisés
  - Le locataire commerçant est propriétaire de son fonds de commerce, pouvant représenter une somme conséquente, aussi longtemps que celui-ci est à jour de ses obligations, à commencer par le paiement des loyers
- Autorisant des revalorisations de loyer sous certaines conditions
  - renouvellements, déplaçonnements de baux
  - déspecialisations
  - cessions
  - relocations

## Un contexte économique 2006 – 2007 favorable

### Les tendances macro-économiques

- Croissance de la consommation des ménages
- Baisse du chômage (< 9% )
- Redressement de la croissance du PIB
- Stabilisation de l'inflation autour de 2%
- Maintien des taux d'intérêts à des niveaux qui restent historiquement bas
- Évolution favorable de l'indice du coût de construction

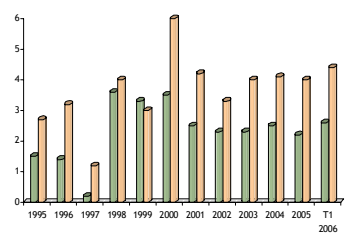


- Amélioration de la santé financière des locataires
  - Progression des loyers et des taux d'occupation
- Financement facilité des opérations d'investissements des propriétaires
  - Soutien de la valeur des portefeuilles d'actifs commerciaux

## Un contexte économique 2006 – 2007 favorable

### Croissance annuelle de la consommation des ménages en France\*

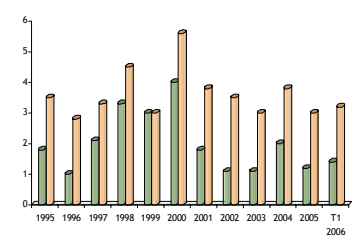
en %



\* Source INSEE

### Croissance annuelle du PIB en France\*

en %



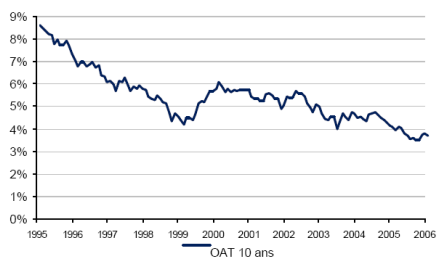
\* Source INSEE

■ Euros constants (2000)  
■ Euros courants

## Un contexte économique 2006 – 2007 favorable

### Evolution des taux d'intérêts en France depuis 1995\*

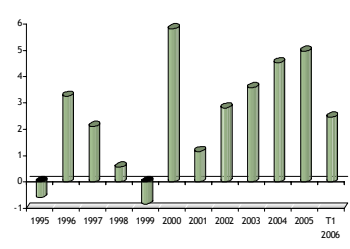
en %



\* Source INSEE

### Croissance annuelle de l'ICC \*

en %



\* Source INSEE

## Les atouts de SELECTIRENTE



SELECTIRENTE  
Foncière d'investissement

### SOFIDY, un avantage concurrentiel majeur

- Un acteur leader de la gestion de «murs de commerce»
- Assure la gestion d'un patrimoine de près de 1 Md€ au travers de SCPI et de fonds immobiliers et dispose de l'agrément AMF SCPI depuis plus de 10 ans (SG SCPI N° 94-05)
- Une importante équipe d'investisseurs (6), de gestionnaires et d'administratifs complémentaires et expérimentés qui ont prouvé leur capacité à gérer la croissance avec succès : IMMORENTE (600 M€ d'actifs gérés)
- Un réseau de « sourcing » très développé depuis plus de 20 ans, installé à Paris et en Province
- Un réseau propre (en phase de développement) de property managers
- Une relation locataire développée





## Des revenus locatifs mutualisés ...

- SELECTIRENTE a pour objectif de diversifier les flux de ses revenus :
  - géographiquement
  - par activité
  - par type de biens
  - par locataire



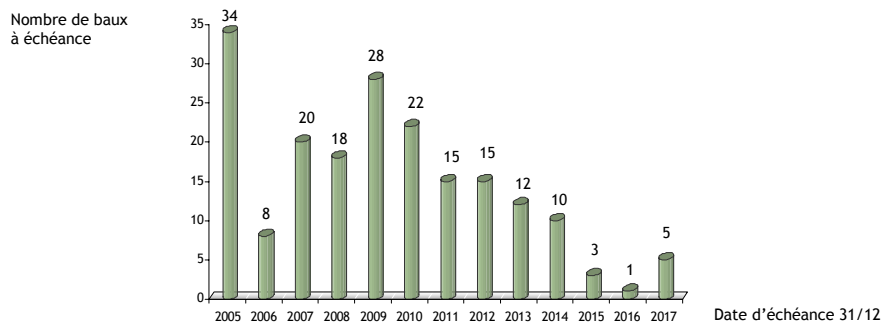
% des loyers dans le  
loyer global  
(exercice 2005)

Saint-Gobain (La Plateforme du Bâtiment)	6,24%
Kiloutou	5,83%
Vivarte	3,78%
Casino	3,35%
Picard Surgelés	2,45%
Lidl	2,32%
Rogaray	2,25%
Crédit Lyonnais	2,18%
Aldi	2,15%
G27	2,15%

## Loyers : des gisements à exploiter chaque année

Des potentiels importants de revalorisation des loyers de SELECTIRENTE

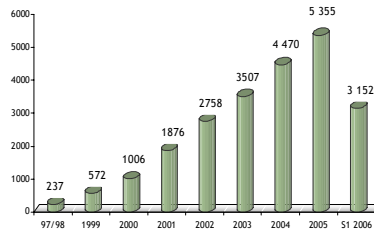
Echéancier des baux (chiffres au 31/12/2005)



## Une montée en puissance régulière

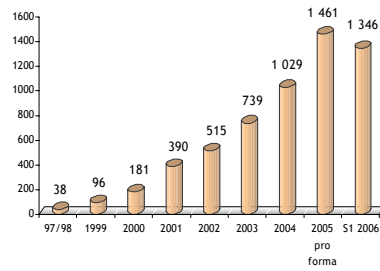
### Evolution du Chiffre d'affaires

en K€ HT au 31 décembre et au 30 juin 2006



### Evolution du Résultat net

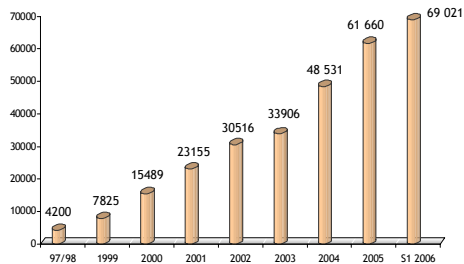
en K€ HT au 31 décembre et au 30 juin 2006



## Une montée en puissance régulière

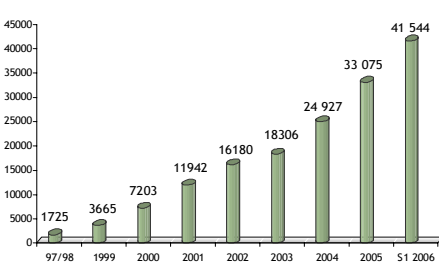
### Evolution des Actifs au bilan en valeur comptable

en K€ HT au 31 décembre et au 30 juin 2006



### Evolutions des Dettes financières\*

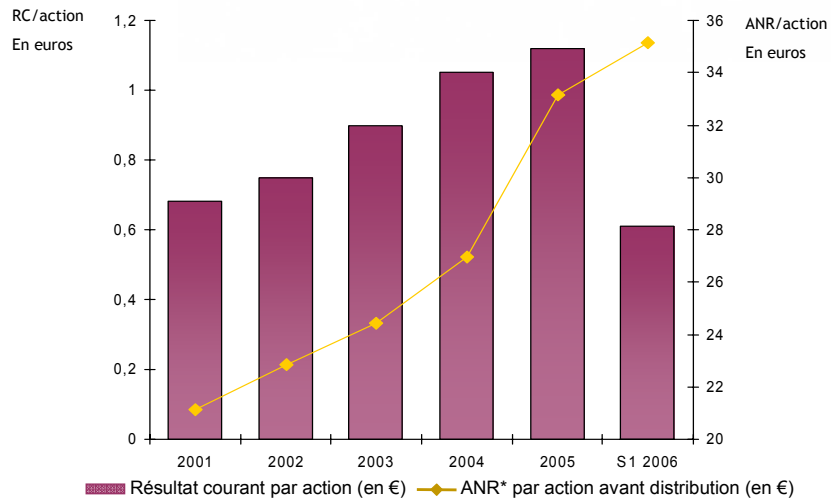
en K€ HT au 31 décembre et au 30 juin 2006



\* Y compris obligations convertibles/hors dépôt de garantie

## Une montée en puissance régulière

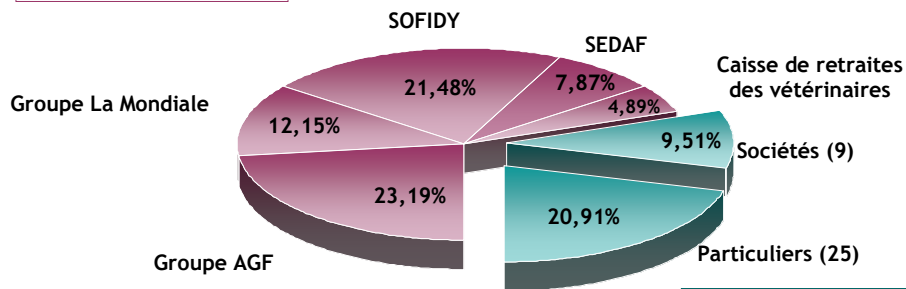
Evolution du résultat courant (hors cession d'actif) et de l'ANR par action



\* Hors droits et après imposition des plus-values latentes à 33,33%; nombre d'actions au 30/06/2006 : 982 748

## La confiance d'actionnaires institutionnels et de particuliers

69,58% d'actionnaires institutionnels



30,42% de sociétés ou particuliers\*

\* Aucun de ces 34 actionnaires ne dépasse 5% du capital

## Chiffres clés



**SELECTIRENTE**  
Foncière d'investissement

## Chiffres clés

Au 31 décembre 2005

- Chiffre d'affaires (12 mois) : 5,4 M€
- Résultat net pro-forma : 1,46 M€ (hors plus-value Antikehau)
- Patrimoine immobilier expertisé hors droits : 57,2 M€

Au 30 juin 2006

- Chiffre d'affaires (6 mois) : 3,2 M€
- Résultat net : 1,35 M€
- Patrimoine immobilier expertisé hors droits : 74,7 M€
- 120 actifs et 230 unités locatives sous gestion
- ANR (DI et IS sur plus-values à 16,5%) : 41,9 M€ et 42,60 € / action
- ANR (HD et IS sur plus-values à 33,33%) : 34,5 M€ et 35,15 € / action



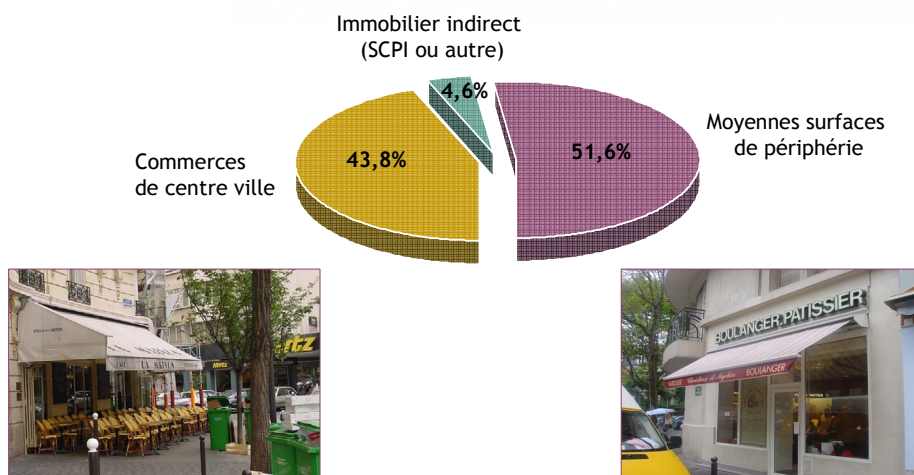
## Actif Net Réévalué au 30 juin 2006

	Expertises immobilières Hors droits		Expertises immobilières Droits inclus	
	IS à 33,33%	IS à 16,5%	IS à 33,33%	IS à 16,5%
Actif Net Comptable	23 877	23 877	23 877	23 877
Droits (6,2% des valeurs d'expertise)			4 628	4 628
Plus-values latentes sur patrimoine immobilier expertisé	16 004	16 004	16 004	16 004
IS potentiel sur plus-values latentes	(5 335)	(2 641)	(5 335)	(2 641)
<b>Actif Net Réévalué (ANR)</b>	<b>34 546</b>	<b>37 240</b>	<b>39 175</b>	<b>41 868</b>
ANR par action*	35,15	37,89	39,86	42,60

\* 982 748 actions au 30 juin 2006 / hors impact dilutif des obligations convertibles

## Composition du patrimoine au 31/12/2005

### Par type d'actifs en prix de revient





## Répartition par type de biens en valeur d'expertise au 31/12/2005

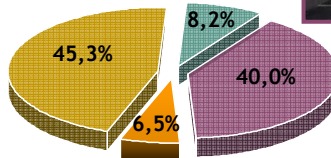


Centres commerciaux de quartier



Moyennes surfaces de périphérie

Commerces de centre-ville



Moyennes surfaces cash & carry

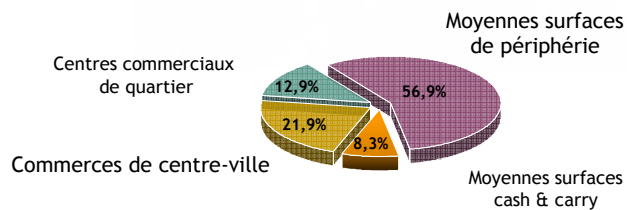


**LA PLATEFORME  
 DU BATIMENT**  
 GAGNEZ DU TEMPS ET DE L'ARGENT

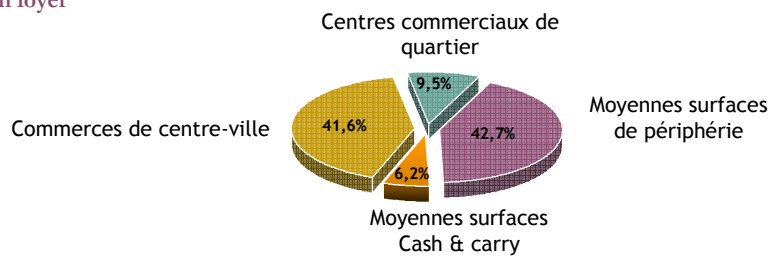
\* MS : Moyennes surfaces

## Répartition par type de biens au 31/12/2005

En surface en m<sup>2</sup>



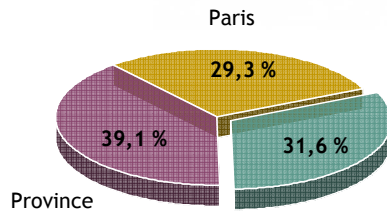
En loyer



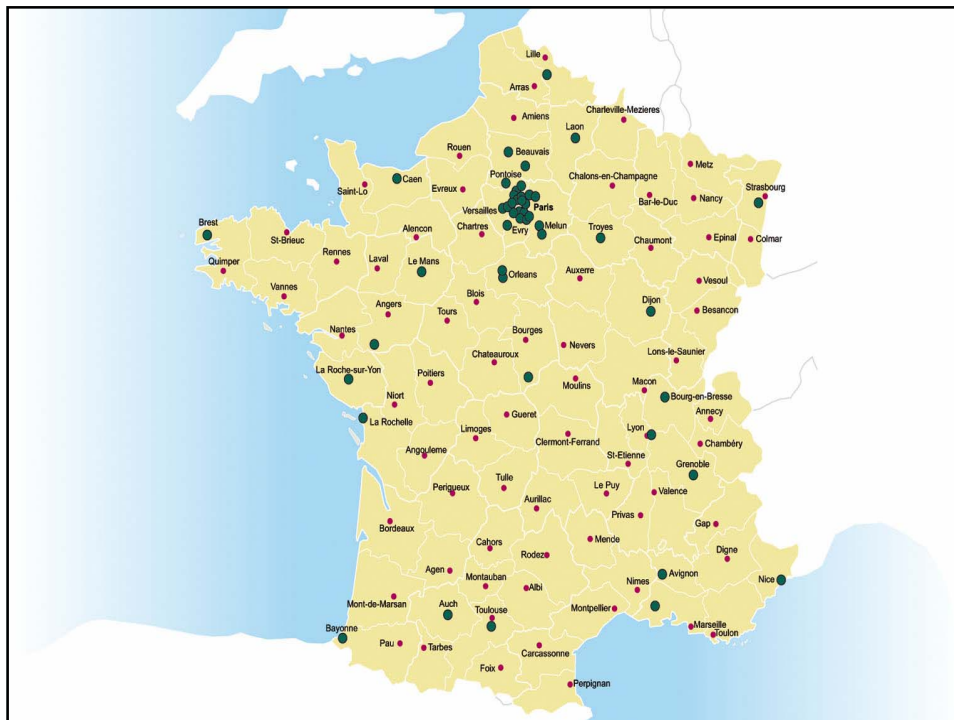
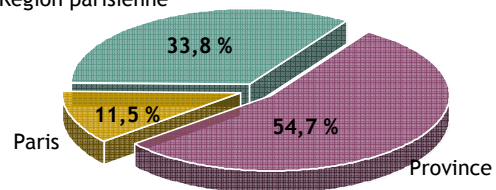
\* MS : Moyennes surfaces

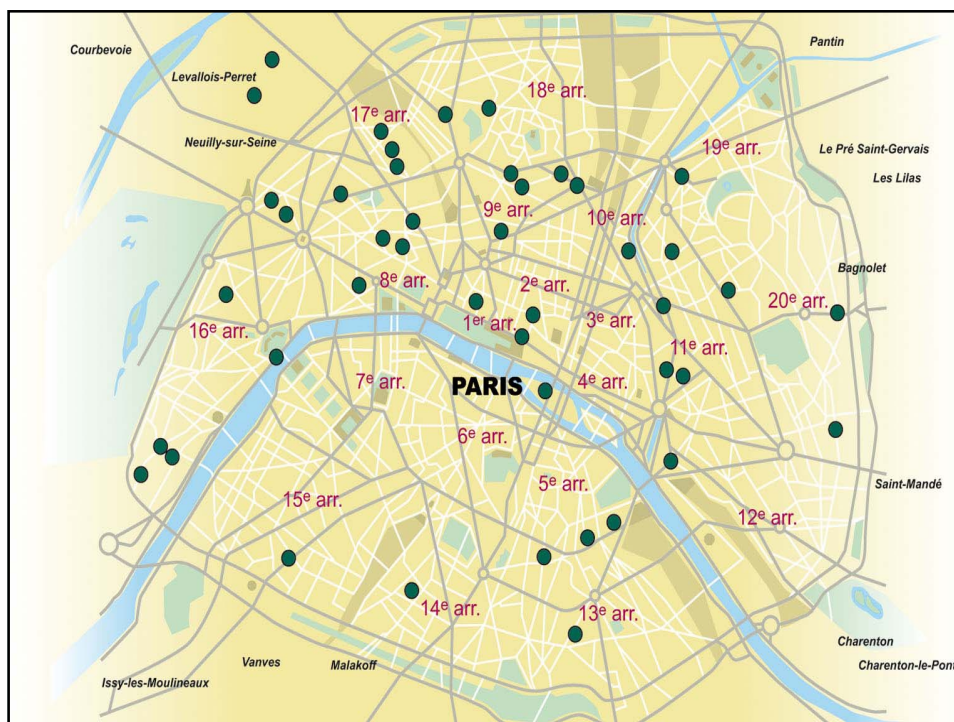
## Composition du patrimoine par localisation géographique au 31/12/2005

En valeur d'expertise



Par surface en m<sup>2</sup>





## Compte de résultat simplifié en K€



	31/12/2004	% du CA	31/12/2005	% du CA	30/06/2006	% du CA
Loyers	4 132	92,4%	4 852	90,6%	2 880	91,4%
Revenus des SCPI	294	6,6%	447	8,4%	274	8,7%
Revenus annexes	44	1,0%	55	1,0%	- 1	0%
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>4 470</b>	<b>100%</b>	<b>5 355</b>	<b>100%</b>	<b>3 153</b>	<b>100%</b>
Autres produits (hors refacturations)	119	2,7%	157	2,9%	108	3,4%
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 589</b>	<b>102,7%</b>	<b>5 511</b>	<b>102,9%</b>	<b>3 261</b>	<b>103,4%</b>
Charges immobilières non refacturables	- 110	- 2,5%	- 203	- 3,8%	- 47,1	- 1,5%
Autres achats et charges externes	- 527	- 11,8%	- 561	- 10,5%	- 394	- 12,5%
Impôts et taxes non refacturables	- 72	- 1,6%	- 101	- 1,9%	- 30	- 1%
Dotations aux amorts. et prov.	- 1 698	- 38,0%	- 2 135	- 39,9%	- 1 196	- 38%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 182</b>	<b>48,8%</b>	<b>2 511</b>	<b>46,9%</b>	<b>1 592</b>	<b>50,5%</b>
Produits financiers	66	1,5%	93	1,7%	140	4,5%
Charges financières	- 1 083	- 24,2%	- 1 083	- 20,2%	- 834	- 26,5%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 017</b>	<b>- 22,8%</b>	<b>- 989</b>	<b>- 18,5%</b>	<b>- 693</b>	<b>- 22%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>1 165</b>	<b>26,1%</b>	<b>1 521</b>	<b>28,4%</b>	<b>899</b>	<b>28,5%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>407</b>	<b>9,1%</b>	<b>4 280</b>	<b>79,9%</b>	<b>911</b>	<b>28,9%</b>
Impôt sur les sociétés	543	12,2%	2 009	37,5%	465	14,7%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 028</b>	<b>23,0%</b>	<b>3 792</b>	<b>70,8%</b>	<b>1 346</b>	<b>42,7%</b>
<b>RESULTAT NET hors cession ANTIKEHAU</b>			<b>1 461</b>	<b>27,3%</b>		

## Bilan simplifié en K€

	31/12/2004	31/12/2005	30/06/2006
Actif Immobilisé brut	48 815	55 273	68 902
Amortissements	(5 009)	(6 632)	(7 519)
Actif Immobilisé net	43 806	48 640	61 383
Besoin en fonds de roulement	1 784	(626)	806
Provisions	(101)	(175)	(192)
Trésorerie	2 182	11 195	5 003
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>47 672</b>	<b>59 035</b>	<b>67 001</b>
Capitaux propres	21 755	24 779	23 877
Dettes financières (y compris dépôts de garantie)	25 917	34 256	43 124
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>47 672</b>	<b>59 035</b>	<b>67 001</b>

## Etat de la dette

Au 30 juin 2006

■ Dette financière\* : 41,54 M€

\* Dettes bancaires et obligations convertibles émises en 2001 (1,97 M€) / hors intérêts courus, dépôts de garantie et dettes des participations financières

■ Loan to value\*\* (LTV) : 55,65%

\*\* Dettes Financières / Valeurs d'expertise

■ Dettes à taux fixe ou couvertes par un swap ou un cap : 73%

■ Taux d'intérêt moyen du 1<sup>er</sup> semestre 2006 : 4,11%

■ Durée de vie moyenne : 11 ans et 8 mois

### Optimisation de la dette bancaire

- Financement des investissements par emprunts bancaires majoritairement à taux fixe sur 15 ans

- Opération de refinancement d'une partie de la dette en 2005

## Stratégie et Perspectives



**SELECTIRENTE**  
Foncière d'investissement

### Une stratégie claire

- Valoriser le patrimoine existant
- Poursuivre notre développement sur le marché de l'immobilier commercial en France par une politique sélective d'acquisitions en commerces de centre-ville, de périphérie d'agglomération, principalement en Ile de France et en Province





## Deux axes stratégiques majeurs

### Valorisation du patrimoine existant

---

- Poursuite du programme d'entretien et de rénovation/restructuration
- Maintien d'une politique de gestion locative efficace assurant à la société des taux d'occupation et de recouvrement de loyers élevés
- Accroissement de la rentabilité de ses actifs par une gestion dynamique des baux
- Décision d'arbitrer certains actifs du patrimoine
- Gestion du passif

## Deux axes stratégiques majeurs

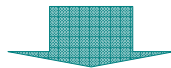
### Une politique de développement maîtrisée

---

- Développer le portefeuille d'actifs commerciaux par une politique sélective d'acquisition d'actifs à fort potentiel de revalorisation
- Critères d'acquisitions :
  - Acquisition exclusive de murs de boutiques et de magasins
  - Mutualisation des risques par la diversification des implantations, des enseignes et des activités des preneurs
  - Situation favorable des emplacements dans des rues commerçantes en centre ville ou en périphérie à proximité d'hypermarchés ou de « locomotives » commerciales
  - Recherche de locaux déjà loués, à des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché

## Tendances 2007

- Vraisemblable maintien des fondamentaux du marché de l'immobilier de commerce en 2007...
  - Forte demande des investisseurs
  - Taux d'intérêts restant à des niveaux faibles
  - Bonne tenue des indicateurs macro-économiques dont la consommation des ménages



Objectifs pour Selectirente :  
sélectivité et croissance maîtrisée

## Perspectives 2006 - 2007

- Adopter le régime SIIC
- Bénéficier dès la cotation du statut SIIC 3
- Développer le programme d'investissements en murs de commerces : objectif de 30 M€ en 2006 dont 23 M€ déjà engagés

## Perspectives

### ■ Acquisitions et engagements en 2006

Adresses	Situation du local	Secteur d'activité du locataire	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat Acte authentique	Prix de revient de l'acquisition (hors commission)
7, rue des Frères Lumière	VAULX-EN-VELIN	Vente aux professionnels alimentaires	4 372	04/01/2006	3 721 219
38 rue Laborde	PARIS	Distribution de cuisine	43	05/01/2006	296 010
Chemin de Villeneuve Saint Georges	ALFORTVILLE	Vente de matériel aux professionnels	6 420	02/02/2006	5 525 300
5 allée d'Auxois	MAUREPAS	Coiffure	32	28/04/2006	68 611
12, 14 rue de l'Arche	CORBEIL ESSONNES	Agence de voyage FRAM	87		
12, 14 rue de l'Arche	CORBEIL ESSONNES	Locations et ventes de déguisements	133	09/05/2006	277 658
63 rue Saint Spire	CORBEIL ESSONNES	Brocante	51	09/05/2006	57 247
44 rue de Paris	EPINAY SUR SEINE	Coiffure et esthétique	74	10/05/2006	182 900
Rue d'Italie - ZAC du Coudoulet	ORANGE	Distribution de tissus	680		
Rue d'Italie - ZAC du Coudoulet	ORANGE	Bazar	600	21/06/2006	868 275
Victor Hugo, Gambetta et bd Voltaire	ARPAJON	12 commerces	702	30/06/2006	1 702 774
366 rue de Vaugrard	PARIS	Cybernet et formation	287	26/06/2006	1 226 500
8 rue de Courcelles	PARIS	Relieur et achat/vente de livres	75	23/06/2006	394 050
99 avenue du Général Leclerc	MAISONS ALFORT	Videoclub	77	29/06/2006	165 075

## Perspectives

### ■ Acquisitions et engagements depuis le 30/06/2006

adresses	Situation du local	Secteur d'activité du locataire	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat Acte authentique	Prix de revient de l'acquisition (hors commission)
33 rue Saint André des Arts	Paris	Décoration	55	AA le 27/07	669 000,00
10 rue Aristide Briand	Fontainebleau	Assurance	140	AA le 28/07	431 325,00
254 Chaussée de Louvain	Namur	Jouets	1 000	PV le 05/07	1 597 500,00
9 rue du grand Pignon	Corbeil	Coiffure	39	PV le 13/07	75 400,00
25/27 rue Hoche	Versailles		155	PV le 18/07	744 600,00
2 rue des Rosiers	Corbeil	Menuiserie	39	PV le 19/07	97 200,00
32 rue Saint-Spire	Corbeil	Produits Bio	40	PV le 24/07	91 900,00
111 rue du Mont-Cenis	Paris	Alimentaire	417	PV le 25/07	773 500,00
257 rue du Faubourg St Martin (droite)	Paris	Restauration rapide	38	PV le 04/08	1 163 250,00
258 rue du Faubourg St Martin (gauche)		Alimentaire	45		
57 rue Ordener		Cartes téléphoniques	41		
7-9 rue de Charonne		Bijoux fantaisie	50		
30 rue Brochant	Paris	Agence immobilière	103	PV le 22/08	368 000
4 rue du Roi de Sicile	Paris	Prêt à porter	70	PV le 31/08	456 000
17 place de la République	Montargis	Librairie	360	PV le 11/09	335 000
68 rue Lafayette	Paris	Prêt-à-porter féminin	92	AA prévu le 14/09	456 000,00
230 B av de la Libération	Manosque	Hifi Home cinéma	167	AA prévu en oct06	308 740,00

\* AA: acte authentique / PV: Promesse de vente

## Pourquoi investir dans SELECTIRENTE



- La seule foncière totalement investie en murs de commerces
- Un patrimoine diversifié et sécuritaire
- Un management d'expérience
- Une rentabilité prouvée, gage de pertinence de sa stratégie
- Des potentiels significatifs de revalorisation

## Les partenaires de l'opération



Prestataire de services d'investissement

Invest *S*ecurities  
Société de Bourse

Communication financière



## Avertissement

*La présentation ci-après a été établie par Sélectirente uniquement aux fins de la présentation aux analystes financiers en date du 13 septembre 2006 et ne peut faire l'objet d'aucune copie ou distribution, partielle ou totale, à qui que ce soit. Les informations y figurant n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante de la part des conseils participant à l'opération d'ouverture du capital de Sélectirente et aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère équitable, exact, complet ou correct des informations ou opinions exprimées ci-après, et aucun investissement ne saurait s'y fier.*

*La présentation ci-après ne constitue pas une offre ni une sollicitation à la souscription ou à l'achat de valeurs mobilières. La présentation ci-après, ou une copie, totale ou partielle, ne peut être importée, transmise ou distribuée, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis ou à l'attention d'une "U.S. Person", tel que ce terme est défini au U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le « Securities Act de 1933 »). Les actions Sélectirente n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrées au titre du Securities Act de 1933 et ne peuvent être offertes aux Etats-Unis qu'à la condition d'avoir fait l'objet d'un enregistrement auprès de la U.S. Securities and Exchange Commission ou de bénéficier d'une exemption d'enregistrement. Sélectirente n'a pas l'intention de procéder à l'enregistrement des actions Sélectirente au titre du Securities Act de 1933, ou de faire appel public à l'épargne aux Etats-Unis.*