



Dossier de presse



SELECTIRENTE
Foncière d'investissement

SOMMAIRE

SELECTIRENTE en bref

Les murs de commerces : un marché spécifique

Les murs de commerces : un investissement sécurisé

Un contexte économique 2006-2007 favorable

Un patrimoine immobilier très équilibré

Investissements de la société depuis le début de l'exercice 2006

Stratégie de SELECTIRENTE

Un avantage concurrentiel majeur : Sofidy

Pourquoi investir dans SELECTIRENTE

Quelques éléments financiers résumés

SELECTIRENTE en bref

SELECTIRENTE se positionne comme la foncière spécialisée dans les murs de commerces de centre ville et de périphérie. Situé à 60% à Paris et en région parisienne, le patrimoine de SELECTIRENTE, d'une valeur expertisée de 74,7 M€ au 30 juin 2006, est constitué de plus de 230 actifs locatifs.

Depuis sa création en 1997, la société a délégué sa gestion à SOFIDY, acteur leader de la gestion de fonds immobiliers de «murs de commerces» qui assure la gestion d'un patrimoine de près de 1 milliard d'€ notamment au travers des SCPI Immorente, Efimmo et Sofipierre. La société bénéficie d'une importante équipe d'investisseurs, d'asset managers, de gestionnaires et d'administratifs, gage d'efficacité et de réactivité sur un marché très concurrentiel.

■ Chiffres clés 2005

Chiffre d'affaires : 5,4 M€

Résultat Net pro-forma : 1,46 M€
(hors opération ANTIKEHAU)

Patrimoine expertisé (hors droits) : 57,2 M€

■ Chiffres clés 30.06.2006

Chiffre d'affaires : 3,2 M€

Résultat Net : 1,35 M€

Patrimoine expertisé (hors droits) : 74,7 M€

Actif Net Réévalué (ANR*) : 41,9 M€

Nombre d'actions au 30 juin 2006 : 982 748

**droits inclus et après l'impôt potentiel SIIC (16,5%) sur les plus-values latentes*

Les murs de commerces : un marché spécifique

Une offre limitée

■ Une limitation physique

Le développement des surfaces de commerce est forcément limité dans l'espace

- Limitation des surfaces de pied d'immeuble de centres-villes
- Les commerces se développent en rez-de-chaussée contrairement aux bureaux disposant de la « composante verticale ».

■ Une limitation légale

Les lois Royer puis Raffarin, qui soumettent à autorisation l'ouverture des surfaces commerciales de plus de 300 m², ont durci les conditions de création de surfaces commerciales nouvelles en instaurant le passage devant des commissions ad hoc (CDEC, CNEC).

Une demande dynamique et en mutation

Le marché de l'immobilier de commerce est très dynamique en raison :

- D'une croissance régulière de la consommation des ménages
- Du développement soutenu de la distribution à travers la dynamique des enseignes nationales et internationales
- De la segmentation de la distribution avec l'émergence d'enseignes spécialisées sur des secteurs spécifiques (équipement de la personne, de la maison, sport, culture, surgelés, bricolage...)
- Du développement de la franchise et de la diversification des formats (implantation dans les rues commerçantes, centres commerciaux et en périphérie d'agglomération)

Parallèlement, le départ à la retraite de nombreux commerçants et le phénomène d'externalisation du patrimoine des enseignes commerciales représentent des opportunités d'investissement.

Les murs de commerces : un investissement sécurisé

Un cadre juridique spécifique

Le marché de l'immobilier commercial bénéficie d'un cadre juridique particulier.

- 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.
- Le propriétaire est autorisé à revaloriser son loyer sous certaines conditions à l'occasion :
 - des renouvellements de baux
 - d'une déspecialisation (clause dans le bail qui limite l'activité du commerçant)
 - de la cession du fond de commerce
 - des relocations

Un contexte économique 2006-2007 favorable

Le secteur de l'immobilier commercial est directement influencé par la conjoncture économique générale :

- La croissance de la consommation des ménages,
- La baisse du chômage (<9%),
- Le redressement de la croissance du PIB,
- La stabilisation de l'inflation autour de 2%,
- Le maintien des taux d'intérêt à des niveaux qui restent historiquement bas
- L'évolution favorable de l'indice du coût de la construction

Ces éléments ont pour conséquence :

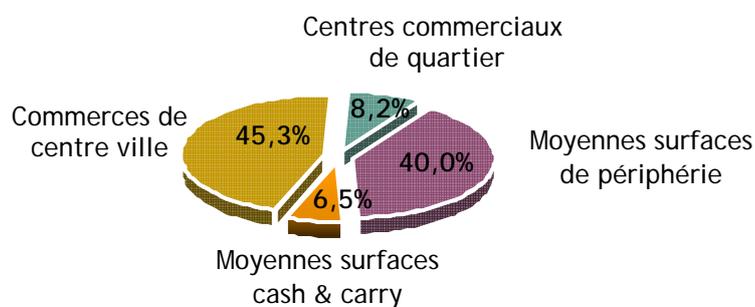
- L'amélioration de la santé financière des locataires,
- La progression des loyers et des taux d'occupation,
- Un financement des opérations d'investissements des propriétaires facilité
- Le soutien de la valeur des portefeuilles d'actifs commerciaux

Un patrimoine immobilier très équilibré

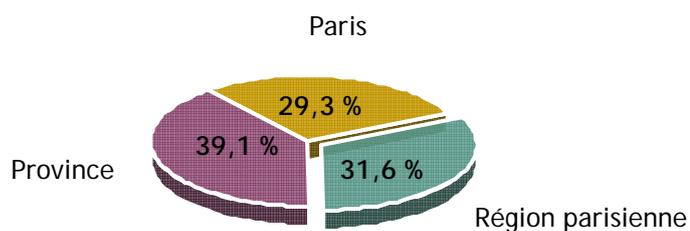
SELECTIRENTE a su constituer ces dix dernières années un patrimoine immobilier commercial très diversifié par zone géographique, par type de biens (pieds d'immeubles en centre-ville, moyennes surfaces de périphérie, galeries commerciales de quartier, Cash & Carry, etc.), par type d'activité commerciale et par locataire.

Composition du patrimoine au 31/12/2005

■ Par type de bien en valeur d'expertise



■ Par localisation géographique en valeur d'expertise



■ Des revenus locatifs mutualisés

	% 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%

Investissements* de la société depuis le début de l'exercice 2006

* (réalisés ou sous promesse de vente)

Adresses	Situation du local	Secteur d'activité du local	Surface m ²	Prix de revient de l'acquisition (hors commission) en €
7, rue des frères lumière	VAUX-EN-VELIN	Vente aux professionnels alimentaires	4 372	3 721
38, rue Laborde	PARIS	Distribution de cuisine	43	296
Chemin de Villeneuve Saint Georges	ALFORTVILLE	Vente de matériaux aux professionnels	6 420	5 525
5, allée d'Auxois	MAUREPAS	Coiffure	32	68
12, 14 rue de l'Arche	CORBEIL ESSONNES	Agence de voyage FRAM	87	278
12, 14 rue de l'Arche	CORBEIL ESSONNES	Locations et ventes de déguisements	133	
63 rue Saint Spire	CORBEIL ESSONNES	Brocante	51	57
44 rue de Paris	EPINAY SUR SEINE	Coiffure et esthétique	74	183
Rue d'Italie - ZAC du Coudulet	ORANGE	Distribution de tissus	680	868
Rue d'Italie - ZAC du Coudulet	ORANGE	Bazar	600	?
Victor Hugo, Gambetta et bd Voltaire	ARPAJON	12 commerces	709	1 703
366, rue de Vaugirard	PARIS	Cybernet et formation	287	1 226
8, rue de Courcelles	PARIS	Relieur et achat / vente de livres	75	394
99 avenue du Général Leclerc	MAISON ALFORT	Vidéoclub	77	165
33, rue Saint André des Arts	PARIS	Décoration	55	669
10, rue Aristide Briand	FONTAINEBLEAU	Assurance	140	431
254 Chaussée de Louvain	NAMUR	Jouet	1 000	1 597
9 rue du grand Pignon	CORBEIL	Coiffure	39	75
25/27 rue Hoche	VERSAILLES		155	745
2 rue des Rosiers	CORBEIL	Menuiserie	39	97
32 rue Saint Spire	CORBEIL	Produits Bio	40	92
111 rue du Mont Cenis	PARIS	Alimentaire	417	773
257 rue du Faubourg St Martin (droite)	PARIS	Restauration rapide	38	1 163
258 rue du Faubourg St Martin (gauche)		Alimentaire		
57 rue Ordener		Cartes téléphoniques		
7-9 rue de Charonne		Bijoux fantaisie		
30 rue Brochant	PARIS	Agence immobilière	103	368
4 rue du Roi de Sicile	PARIS	Prêt-à-porter	70	456
17 place de la République	MONTARGIS	Librairie	360	335
68, rue Lafayette	PARIS	Prêt-à-porter féminin	92	456
230 B av de la Libération	MANOSQUE	Hifi Home cinéma	167	309

Stratégie de SELECTIRENTE

Valorisation du patrimoine existant et développement du portefeuille d'actifs

La Société a pour volonté de valoriser son patrimoine existant et de poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier commercial en France via une politique sélective d'acquisitions d'actifs à fort potentiel de valorisation.

- La valorisation du patrimoine existant se fera par le biais de :
 - l'entretien et de la rénovation/restructuration des actifs existants,
 - la gestion locative efficace qui assure à la société des taux d'occupation et de recouvrement de loyers élevés
 - la gestion dynamique des baux qui vise à accroître leur rentabilité.

- Le développement du portefeuille d'actifs commerciaux se fera par une politique sélective d'acquisition d'actifs à fort potentiel de revalorisation dont les critères sont :
 - l'acquisition exclusive de murs de boutiques et de magasins ;
 - la mutualisation des risques par la diversification des implantations, des enseignes et des activités des preneurs ;
 - une situation favorable des emplacements dans des rues commerçantes en centre-ville ou en périphérie à proximité d'hypermarchés ou de « locomotives » commerciales ;
 - la recherche de locaux déjà loués, à des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché.

Un avantage concurrentiel majeur : Sofidy

Sofidy : un acteur leader de la gestion de «murs de commerce»*

- Sofidy est l'une des sociétés de gestion de SCPI les plus renommées du marché. Référence du marché de l'immobilier de murs de commerces, Sofidy a permis aux porteurs de parts de SCPI de bénéficier de revenus réguliers même au plus fort de la crise immobilière (début et milieu des années 90).
- Sofidy assure la gestion d'un patrimoine de près de 1 milliard d'€ de biens immobiliers (80% murs de commerces) sous gestion ; elle dispose de l'agrément AMF SCPI depuis plus de 10 ans (SG SCPI N°94-05).
- L'équipe regroupe des investisseurs (6), des asset managers et des administratifs compétents et expérimentés.
- Un réseau de « sourcing » très développé depuis plus de 20 ans, installé à Paris et en Province, qui permet d'identifier en amont des cibles potentielles.
- Un réseau propre (en phase de développement) de property managers procurant une grande réactivité dans la gestion.
- Une relation locataire développée.

Pourquoi investir dans SELECTIRENTE

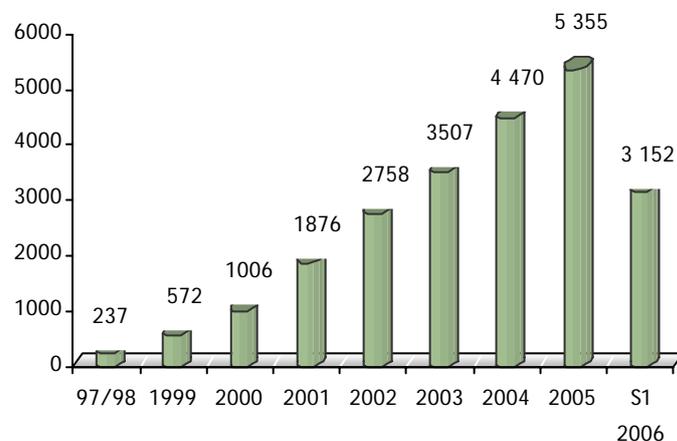
- La seule foncière totalement investie en murs de commerce
- Un patrimoine diversifié et sécurisé
- Un management d'expérience assuré par Sofidy
- Une rentabilité prouvée, gage de pertinence de sa stratégie
- Des potentiels significatifs de revalorisation des loyers
- Un positionnement original et de fortes ambitions

L'introduction de la société **SELECTIRENTE** sur l'Eurolist C by Euronext Paris lui permettra de bénéficier du statut des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC). **SELECTIRENTE** constituera alors sur le marché français l'une des rares foncières cotées dont le portefeuille est exclusivement investi en murs de commerces.

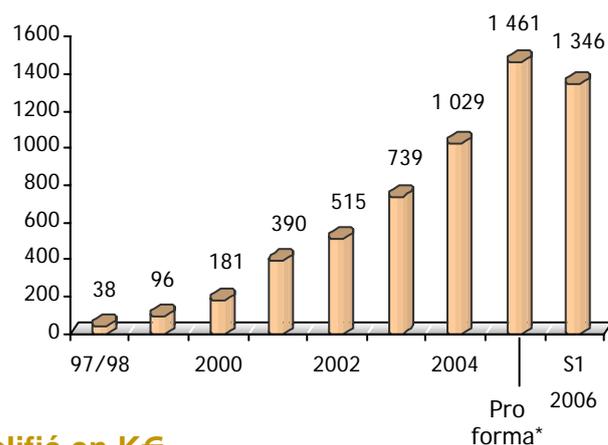
La levée de fonds réalisée lors de l'introduction en bourse permettra à **SELECTIRENTE** de financer des opportunités de croissance externe et donnera à la société les moyens de ses ambitions.

Quelques éléments financiers

■ Evolution du chiffre d'affaires de SELECTIRENTE depuis sa création (en K€)



■ Evolution du résultat net de SELECTIRENTE (en K€)



■ 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
TOTAL EMPLOIS	47 672	59 035	67 001
Capitaux propres	21 755	24 779	23 877
Dettes financières (y compris dépôts de garantie)	25 917	34 256	43 124
TOTAL RESSOURCES	47 672	59 035	67 001

■ Compte de résultats 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%
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	4 470	100%	5 355	100%	3 153	100%
Autres produits (hors refacturations)	119	2,7%	157	2,9%	108	3,4%
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	4 589	102,7%	5 511	102,9%	3 261	103,4%
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%
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 182	48,8%	2 511	46,9%	1 592	50,5%
Produits financiers	66	1,5%	93	1,7%	140	4,5%
Charges financières	-1 083	- 24,2%	- 1 083	- 20,2%	- 834	- 26,5%
RESULTAT FINANCIER	-1 017	- 22,8%	-989	- 18,5%	-693	- 22%
RESULTAT COURANT	1 165	26,1%	1 521	28,4%	899	28,5%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	407	9,1%	4 280	79,9%	911	28,9%
Impôt sur les sociétés	543	12,2%	2 009	37,5%	465	14,7%
RESULTAT NET	1 028	23,0%	3 792	70,8%	1 346	42,7%
RESULTAT NET hors cession ANTIKEHAU			1 461	27,3%		

Contacts



Jean-Marc Peter
Président du Directoire

303, square des Champs-Élysées
91026 Evry Cedex
Tél : 01 69 87 02 00
Fax : 01 69 87 02 01



Amjed Achour
Relations Presse

11 rue Quentin Bauchart
75008 Paris
Tel : 01 53 67 36 57