

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ses observations sur les comptes annuels arrêtés par le Directoire, ainsi que sur le rapport de gestion soumis à l'Assemblée.

Nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de Surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises, les 16 avril, 1^{er} septembre, 25 novembre 2010 et les 17 février et 30 mars 2011 pour examiner le déroulement de l'exercice 2010, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice.

Notre société a engagé en 2010 un programme d'investissement limité à un montant de 10,6 M€. En effet, le cours de la société présentant, comme celui de la plupart des sociétés du secteur, une décote sur son ANR, dans un contexte boursier encore incertain, et alors que notre structure financière ne nous y contraignait pas, il a semblé préférable de ne pas procéder à des augmentations de capital, qui auraient eu des conséquences dilutives pour les actionnaires.

Les critères sélectifs d'investissements appliqués depuis l'origine de notre société ont été maintenus : immobilier commercial exclusivement, privilégiant des emplacements de qualité, loués pour leur quasi-totalité lors de l'achat, à des niveaux de loyers de préférence inférieurs aux valeurs de marché et offrant des perspectives de revalorisation. La rentabilité immédiate moyenne des nouveaux investissements s'établit à 6,16 % ce qui constitue une performance satisfaisante au regard de la typologie des actifs acquis et des conditions de marché en 2010. L'un des investissements a été réalisé en Belgique, profitant de l'expertise acquise par Sofidy dans ce pays.

Les emprunts ont été contractés en maintenant les critères antérieurement retenus, en particulier l'absence de covenant. Le ratio de la dette rapportée au patrimoine réévalué est passé de 49,5 % fin 2009 à 46,9 % fin 2010.

Le directoire a en outre procédé à une nouvelle opération de refinancement portant sur quinze commerces de centre-ville. Un emprunt de 3 M€ a ainsi été contracté sur 9 ans avec une tranche de 60 % remboursable *in fine*. Quelques arbitrages portant essentiellement sur des magasins de périphérie, ont été également réalisés, pour un prix de cession global de 2,4 M€, dégageant une plus-value distribuable de 1,4 M€.

Compte tenu des performances réalisées et de la hausse des valeurs d'expertises à périmètre constant (+ 5,1 %), le patrimoine réévalué de votre Société est en hausse de 10,7 % sur un an. L'Actif Net Réévalué « hors droits » a suivi cette tendance pour s'établir à 53,27 € par action, contre 47,05 € fin 2009 (+ 13,2 %).

Le taux d'occupation financier moyen annuel du patrimoine immobilier s'est élevé à 92,84 %, en baisse par rapport au taux de 94,61 % de 2009. La détérioration de ce ratio provient principalement de l'impact de la vacance du local de Vaulx-en-Velin, dont la relocation ayant pris effet au 15 décembre 2010 ne produira son plein effet sur le taux d'occupation financier qu'en 2011. Compte tenu de cette relocation, et de celle réalisée à Beauvais en début d'année d'une moyenne surface de périphérie, le taux d'occupation instantané était proche de 96 % au 31/01/2011, et se situera certainement en 2011 à un niveau moyen supérieur à celui de l'an dernier.

Malgré un taux d'occupation en baisse par rapport à 2009, les résultats de notre société sont en hausse sensible. Notre exploitation a profité en particulier des produits liés aux investissements nouveaux, des taux d'intérêt toujours faibles et de la hausse de la valeur d'expertise des actifs qui ont conduit à des reprises sur provisions pour dépréciations, en particulier sur l'immeuble de Vaulx-en-Velin, qui avait fait l'an dernier l'objet d'une provision selon une méthode dérogeant à la règle appliquée pour les autres biens, mais dont l'expert a pris en compte cette année les nouvelles conditions de location. L'exercice se solde ainsi par un résultat net de 4 161 K€ contre 2 408 K€ l'exercice précédent.

Ce résultat permet de proposer aux actionnaires le paiement d'un dividende de 1,85 € par action, contre 1,70 € pour l'exercice précédent. En pratiquant ainsi, nous respectons l'obligation de distribution d'au moins 85 % du résultat courant et celle de distribution (dans les deux ans) de 50 % des plus-values des cessions réalisées en 2009. De la même manière, les plus-values sur les cessions réalisées en 2010 seront distribuées à hauteur de 50 % au prochain exercice, soit une distribution de 0,07 € par action sur la base du nombre d'actions actuellement en circulation.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons pas d'observation supplémentaire à formuler tant en ce qui concerne le rapport de gestion du Directoire, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, et vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont soumises, y compris celles relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire, et qui constituent le renouvellement d'autorisations déjà données par le passé, mais venues à échéance.

Le Président du Conseil de Surveillance
Hubert MARTINIER

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous rappelons qu'en vertu de la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003 et en application de l'article L.225-68 du Code de Commerce, le président du Conseil de Surveillance doit présenter à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires un rapport relatif aux conditions d'organisation des travaux du conseil ainsi qu'aux procédures de contrôle interne. Le présent rapport fait l'objet d'une approbation par votre Conseil de Surveillance.

Organisation des travaux du Conseil

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion a été déléguée à la société SOFIDY suivant les termes d'une convention de délégation de gestion. SOFIDY est une Société de Gestion de SCPI et de fonds d'investissements immobiliers agréée par l'AMF. Par ailleurs, elle bénéficie depuis le 10 juillet 2007 de l'agrément AMF en tant que Société de Gestion de portefeuille sous le numéro GP n°07000042.

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'exercer un contrôle permanent sur la gestion de la Société. Il est actuellement composé de huit membres :

- Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
- Monsieur Jean-Louis CHARON, Vice-Président,
- Monsieur Guy AMBLARD,
- La Compagnie d'Assurance AVIP (groupe ALLIANZ), représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,
- La SCI La Hénin-Vie Pierre (groupe LA MONDIALE), représentée par Monsieur Hervé BES DE BERG,
- La société FONCIERE DE L'ERABLE (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Philippe FAJARDY,
- La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,
- La société SOFIDIANE, représentée par Monsieur Olivier LOUSSOUARN.

Six membres respectent les critères d'indépendance définis dans le rapport Bouton.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises en 2010 et deux fois en 2011 pour examiner la situation de la Société, sa gestion et les comptes de l'exercice, et effectuer toutes les diligences requises. L'ensemble du Conseil de Surveillance a été régulièrement tenu informé par SOFIDY des acquisitions effectuées ou en cours, de leur financement, des arbitrages réalisés et de la situation locative.

Afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé en 2006 la mise en place d'un Comité d'Investissements. Celui-ci est composé de deux membres et d'un observateur indépendant :

- Monsieur Jean-Louis CHARON, Président
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- Monsieur Pierre GERVASI, observateur indépendant.

Ce comité a pour mission :

- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de la valeur du patrimoine de la Société,
- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 15 % de la valeur du patrimoine de la Société.

Le Comité d'Investissements est en outre informé périodiquement par SOFIDY de tous les investissements directs ou indirects et de tous les arbitrages projetés ou engagés. Les membres du Conseil sont tenus régulièrement informés des travaux et avis de ce comité. Le Comité d'Investissements s'est réuni au même rythme que le Conseil de Surveillance, ce qui a toujours permis une prise de connaissance des projets d'investissement avant leur acquisition effective. Compte tenu de la dispersion des investissements, le Comité d'Investissements n'a à ce jour jamais eu à se prononcer sur un projet d'acquisition qui aurait représenté plus de 10 % de la valeur de son patrimoine.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance a mis en place, en date du 1^{er} septembre 2010, un Comité d'Audit. Celui-ci est composé de deux membres :

- Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
- Monsieur Pierre-Yves BOULVERT, membre.

Ce comité est chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière,
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- du contrôle légal des comptes par les commissaires aux comptes
- et de l'indépendance des commissaires aux comptes.

De plus, le Comité émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation à l'AG, rend compte au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le comité d'audit est régi par un règlement intérieur définissant son fonctionnement et ses missions. Il s'est réuni pour la première fois le 30 mars 2011 afin d'examiner notamment l'information financière au titre de l'exercice 2010.

Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne de SOFIDY a pour objectif de maîtriser les risques liés à l'activité des fonds immobiliers sous gestion et de donner une assurance raisonnable concernant :

- la mise en œuvre effective et l'optimisation des décisions de gestion,
- la protection du patrimoine,
- la fiabilité des informations financières,
- la conformité aux lois, règlements et directives internes en vigueur.

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en œuvre s'appuie sur le cadre de référence de l'Autorité des Marchés pour les valeurs moyennes et petites. Il est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'une matrice des risques identifiés et d'un programme de contrôle pluriannuel.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la Société de Gestion : la collecte d'épargne (pour les SCPI), les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, les conditions de recrutement, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions. Les principes portent sur le respect de la liste des habilitations, la séparation des tâches, les contrôles aléatoires et systématiques et les rapprochements comptables.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles reportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

La Société SOFIDY tient en interne et à périodes régulières, différentes réunions dont les thèmes portent sur les investissements, leur financement, l'état de la trésorerie, les prévisions, le recouvrement des loyers et des charges, les contentieux en cours et leur suivi, les travaux, les relocations. Ces réunions donnent lieu à la production de comptes-rendus.

La Société SOFIDY s'attache à identifier les risques liés à ses activités et celles des fonds gérés. Afin de suivre et maîtriser ces risques, elle a engagé une démarche consistant à déterminer une matrice des risques identifiés et un programme de contrôle interne pluriannuel visant à couvrir ses risques et vérifier le respect des procédures et offrir une assurance raisonnable à la direction générale en matière de couvertures des risques.

Concernant les informations comptables et financières de la Société, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions, l'analyse des écarts entre les comptes et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de premier et second degrés et la permanence de la piste d'audit.

La direction de la Société est responsable de la préparation et de l'intégralité des états financiers qui vous sont présentés. Ces états ont été établis et sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France. Les renseignements financiers présentés par ailleurs dans le rapport annuel, sont conformes à ceux des états financiers. La direction considère que ces états présentent fidèlement la situation financière de la société, les résultats de son exploitation et ses flux de trésorerie.

Remarques complémentaires

En application des recommandations du MEDEF et de l'AFEP sur la rémunération des mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé, SELECTIRENTE applique les principes détaillés par ces recommandations. Elle n'emploie aucun salarié. Les membres du Directoire, salariés de la Société de Gestion, ne perçoivent aucune rémunération provenant de SELECTIRENTE et aucun accord ne prévoit d'indemnités pour les membres en cas de départ. Seuls des jetons de présence sont versés au Conseil de Surveillance sur la base du taux de présence de chaque membre.

Par ailleurs, conformément à la réglementation en vigueur, aucune modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale n'est à signaler. Nous renvoyons sur ce point à l'article 29 des statuts, reproduit au paragraphe 3.8 des « Informations complémentaires à caractère général » du présent Document de Référence.

Les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L 225-100-3 du code de commerce) sont publiées page 32 du rapport de gestion, ainsi qu'aux paragraphes 3.4 et 4.2 des « informations complémentaires à caractère général » du présent Document de Référence.

Soucieuse d'accompagner les meilleures pratiques de place, SELECTIRENTE définit des périodes au cours desquelles elle préconise aux membres du Conseil de Surveillance et à toute autre personne susceptible de détenir une information privilégiée de s'abstenir d'intervenir sur le titre. Ces périodes d'abstention sont notamment disponibles sur le site internet de la société.

Pour information, depuis la loi Copé-Zimmermann du 28 juillet 2010, le rapport doit faire état du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil de Surveillance. Lorsque l'un des deux sexes n'est pas représenté au sein du Conseil de Surveillance à la date de publication de la loi, au moins un représentant de ce sexe doit être nommé lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire ayant à statuer sur la nomination d'un membre de Conseil de Surveillance. Par ailleurs, sous condition de dépassement de certains seuils, la proportion des membres du Conseil de Surveillance de chaque sexe ne pourra être inférieure à 20 % à compter du 1^{er} janvier 2013 et 40 % à compter du 1^{er} janvier 2016. La société SELECTIRENTE s'attachera à suivre et à respecter ces obligations.

Enfin, en l'absence de salariés, et compte tenu de la convention de délégation de gestion signée avec SOFIDY, les procédures de contrôle interne mises en œuvre chez SELECTIRENTE sont celles de sa Société de Gestion. Outre les règles de bonne conduite applicables à toute société cotée sur un marché réglementée, en tant que gestionnaire historique de SCPI, SOFIDY et ses salariés veillent au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans le « Code de déontologie et de bonnes pratiques de la profession de gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français ».

Le Président du Conseil de Surveillance
Hubert MARTINIER