



SELECTIRENTE

F o n c i è r e d ' i n v e s t i s s e m e n t

Société anonyme à directoire et Conseil de Surveillance au capital de 23 453 888 €.
Siège social : 303 Square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 414 135 558

RAPPORT ANNUEL 2009

DOCUMENT DE REFERENCE



En application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, SELECTIRENTE a déposé le présent document de référence le 28/04/2010. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la société SELECTIRENTE au 303 square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex et sur son site Internet (www.selectirente.com).

SOMMAIRE

RAPPORT ANNUEL 2009

▪ Chiffres clés 2009	3
▪ Organes de direction et de contrôle	5
▪ Rapport de Gestion	6
Evolution du marché immobilier et de son environnement	6
Activité de la Société	8
Situation financière et comptes annuels	17
Informations juridiques et diverses	23
Perspectives	32
Informations jointes au rapport de gestion	33
▪ Comptes et Annexes	35
▪ Tableau de composition du Patrimoine	50
▪ Rapport du Conseil de Surveillance	60
▪ Rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne	62
▪ Rapports des Commissaires aux Comptes	65
▪ Projets de résolutions	75

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL 88

Table de concordance du document de référence	134
--	------------

CHIFFRES CLES 2009

SELECTIRENTE foncière spécialiste des murs de commerces

CHIFFRES CLES (en milliers d'euros)	2005	2006	2007	2008	2009
Valeur réévaluée du patrimoine	59 586	96 126	118 511	127 490	130 291
ANR de liquidation	34 614	51 537	68 483	68 250	68 750
Investissements (1)	9 956	31 467	23 549	11 110	8 868
Cessions	2 330	1 922	4 130	71	1 480
Capitaux propres avant affectation	24 772	33 170	64 475	64 567	65 019
Endettement net	21 887	43 155	47 759	54 866	57 437
Revenus locatifs bruts	5 355	6 778	8 819	9 937	11 038
Revenus locatifs nets	5 050	6 628	8 541	9 668	10 637
Excédent brut d'exploitation	4 466	5 795	7 551	8 485	9 255
Résultat courant avant impôt	1 521	1 712	1 964	2 413	3 151
Résultat net (2)	1 461	1 966	2 406	1 813	2 498
Surface du patrimoine (en m ²)	48 041	65 549	72 240	78 635	84 823
Nombre d'unités locatives	204	243	263	294	315
Taux d'occupation financier annuel moyen	98,83%	98,31%	98,22%	97,27%	94,61%
CHIFFRES CLES PAR ACTION (en euros)	2005	2006	2007	2008	2009
ANR de liquidation (3)	33,20	40,21	45,28	46,74	47,05
ANR droits inclus (3)	36,60	44,71	49,88	51,86	52,34
Résultat courant après impôt (4)	1,04	1,10	1,37	1,66	2,15
Résultat net (2) (4)	1,49	1,89	1,82	1,24	1,70
Cashflow courant (4)	2,91	3,59	3,95	4,06	4,57
Dividendes ordinaires	1,20	1,25	1,35	1,40	1,70
Distributions exceptionnelles	1,30				
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre	982 748	1 221 708	1 455 868	1 465 868	1 465 868
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	982 748	1 221 559	1 452 299	1 460 334	1 461 132
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	1 042 748	1 281 559	1 512 299	1 460 334	1 461 132
Nombre d'action ayant jouissance sur l'exercice	896 210	1 221 708	1 455 868	1 465 868	1 465 868
Nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice	978 480	1 039 706	1 319 863	1 456 115	1 465 868

(1) commission d'investissement incluse

(2) hors plus-value exceptionnelle sur cession de la participation Antikehau en 2005

(3) rapporté au nombre total d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre

(4) rapporté au nombre moyen d'actions hors autocontrôle

L'ANR de liquidation correspond à l'actif net au 31 décembre réévalué sur la base des expertises immobilières réalisées par les experts indépendants, Foncier Expertise pour les pieds d'immeuble et Cushman & Wakefield pour les moyennes surfaces de périphérie, et diminué de l'impôt sur les plus-values latentes au taux de 33,33% pour l'exercice 2005 et au taux de 16,5% ; il n'y a plus d'imposition latente des plus-values depuis le passage au régime SIIC.

L'ANR droits inclus correspond à l'ANR de liquidation augmenté des droits de mutation (taux de 6,2% retenu par les experts dans leurs rapports) appliqués aux valeurs d'expertises hors droits.

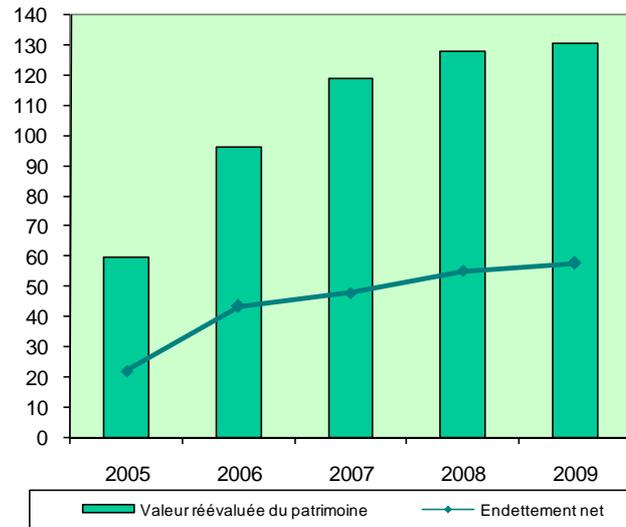
Le cashflow courant correspond à la capacité d'autofinancement dégagée lors de l'exercice (résultat net hors amortissements et plus ou moins-values de cessions d'actifs).



Rue du Commerce - Paris 15^{ème}

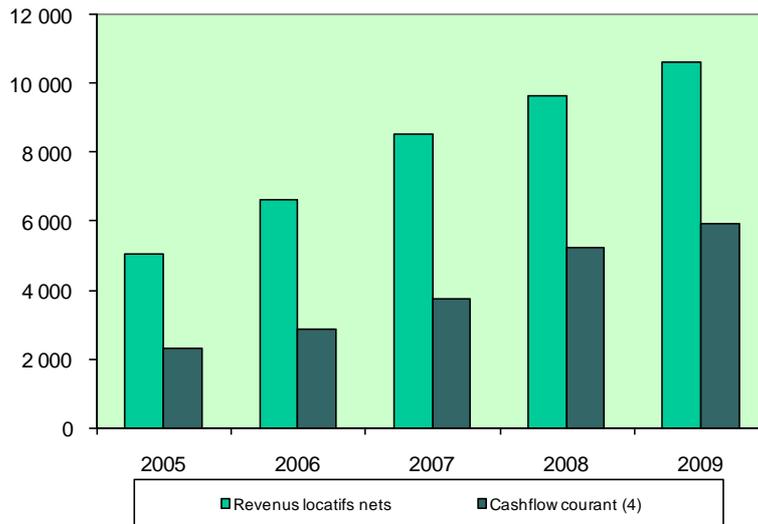
Valeur réévaluée du Patrimoine et endettement net

(en M€)

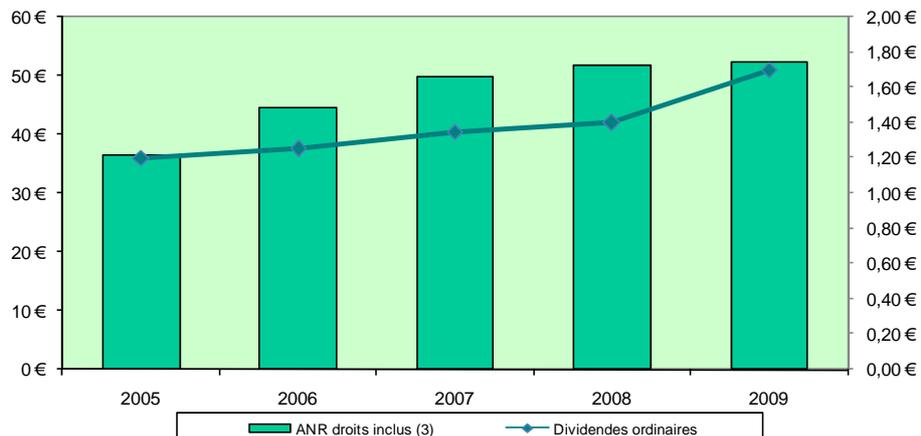


Revenus locatifs nets et Cashflow récurrent

(en k€)



Actif Net Réévalué et dividende par Action



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Directoire au 31 décembre 2009

Monsieur Jean-Marc PETER, Président
Monsieur Jérôme GRUMLER

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2009

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 BERC,
La société FONCIERE DE L'ERABLE (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Jean-Yves ELIOT,
La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,
La société SOFIDIANE, représentée par Monsieur Olivier LOUSSOUARN.

Comité d'investissement

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

Société de Gestion

SOFIDY S.A.
Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007
Société Anonyme au capital de 533 856 €
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG AUDIT – 1 cours Valmy – 92923 Paris la Défense Cedex
Suppléant : SCP Jean-Claude André - 2 bis rue de Villiers – 92309 Levallois Perret

Experts immobiliers

FONCIER EXPERTISE – 4 quai de Bercy - 94224 Charenton cedex (commerces de centre ville),
CUSHMAN & WAKEFIELD – 11/13 avenue de Friedland – 75008 Paris (magasins de périphérie).

Informations

Monsieur Christian FLAMARION
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
Président Directeur Général de SOFIDY S.A.
Tél. : 01.69.87.02.00
Contact : sofidy@sofidy.com

RAPPORT DE GESTION

Chers (ères) actionnaires,

Nous vous avons convoqué en Assemblée Générale, conformément aux dispositions du Code de Commerce et des statuts de votre Société, afin de soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009 ainsi que les projets de résolutions décrits ci-après.

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET SON CONTEXTE ECONOMIQUE

Les conséquences de la crise financière mondiale sur l'économie française ont été lourdes. L'année 2009 restera ainsi marquée notamment par une activité économique fortement ralentie, de nombreuses destructions d'emploi, une consommation des ménages stagnante, un endettement public en nette hausse et une politique monétaire européenne qui a déversé beaucoup de liquidité dans le système bancaire et tenu des taux d'intérêt historiquement bas.

Dans ce contexte, le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a chuté avec 7,6 milliards d'euros engagés en 2009 contre 12,5 milliards en 2008 et 27,5 milliards en 2007 (source : CB Richard Ellis). L'année a cependant été coupée en deux périodes avec une nette reprise des volumes à compter de septembre 2009 : près de la moitié des investissements de l'année ont ainsi été réalisés sur le seul quatrième trimestre 2009. A fin 2009, le marché de l'investissement se normalise progressivement grâce notamment à des conditions de financement redevenues favorables. Le mouvement de hausse des taux de rendement et de baisse des valeurs vénales semble se stabiliser et laisse apparaître un paysage assez nettement modifié sur chacune des classes d'actifs immobiliers, avec à chaque fois un net avantage pour les produits les plus sécurisés.

LES MURS DE COMMERCES EN 2009

Dans un contexte général incertain, les commerces, réputés très sécuritaires, ont plutôt bien tiré leur épingle du jeu sur fond de consommation des ménages certes chahutée mais finalement positive à fin 2009 (progression de + 1,0 % en moyenne annuelle après un recul de - 0,6 % en 2008). La catégorie des commerces est la seule à avoir vu ses volumes de transaction progresser en 2009. Elle n'a pas été épargnée par une correction sur les valeurs vénales mais les meilleurs actifs de centre-ville, et d'une manière générale les meilleurs emplacements, n'ont pas été véritablement touchés compte tenu de l'effet rareté. En matière de taux de rendement, les commerces de centre-ville se situent à fin 2009 dans une fourchette entre 5,5 et 7,5 %, ceux de périphérie entre 7 et 10 %. La période difficile pour le chiffre d'affaires des commerçants conduit à des négociations sur les loyers avec une pression à la baisse sur les valeurs locatives, à l'exception là encore des meilleurs emplacements de centre-ville. Ce sont cependant davantage les valeurs de fonds de commerce qui jouent le rôle d'amortisseur, les valeurs locatives offrant plus de résistance, notamment face à des grandes enseignes toujours très actives.

EVOLUTION SUR LE MARCHE DU CREDIT

En 2009, la politique monétaire conduite par l'ensemble des banques centrales pour faire face à la crise a consisté à mettre sous perfusion le système financier international avec des taux d'intérêts historiquement bas et des conditions très assouplies. A fin 2009, les signes de reprise économique qui apparaissent dans les pays occidentaux sont encore très fragiles et laissent penser que la levée des mesures prises par les banques centrales ne se fera que très prudemment et progressivement.

Les taux d'intérêts court terme se sont ainsi retrouvés à des niveaux historiquement bas, l'Euribor 3 mois passant par exemple de 2,89 % au 31 décembre 2008 à 0,70 % au 31 décembre 2009. Le marché du crédit aux entreprises, totalement atrophie au 1^{er} semestre 2009, retrouve progressivement du volume depuis la fin 2009, tout au moins en matière de financement immobilier long terme. Les financements mis en place en cette fin d'année 2009 se font à des conditions particulièrement attractives pour les emprunteurs.



Rue Réaumur – Paris 2^{ème}

ACTIVITE DE LA SOCIETE

Dans ce contexte, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- elle a conduit un programme d'investissement raisonnable de 8,9 M€, investi en très grande majorité dans des commerces de centre ville ou en milieu urbain,
- elle s'est attachée à gérer de manière active son endettement par des opérations de refinancement, de nouveaux crédits majoritairement à taux variable et de macro-couverture de la dette,
- elle a poursuivi ses actions de gestion locative permettant de valoriser les actifs et le cas échéant de les arbitrer.

INVESTISSEMENTS REALISES EN 2009

Les investissements 2009 s'élèvent globalement à 8,9 M€ en prix de revient. Les investissements ont été exclusivement réalisés dans des murs de commerces en direct.

Investissements immobiliers réalisés en direct : 8,9 M€

Comme les années précédentes, les investissements sélectionnés s'efforcent d'offrir le meilleur couple sécurité / rentabilité. Les principaux critères d'investissement ont été :

- l'acquisition prioritaire de murs de commerces de centre ville,
- la mutualisation des risques par la diversification des implantations et des activités des preneurs,
- la recherche d'emplacements de première qualité dans les rues commerçantes des centres villes ou des zones de périphérie dynamiques,
- la prise de locaux déjà loués, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant et permet, en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus et en période de reprise, de relouer, de « déplafonner » ou de « déspecialiser » à des loyers supérieurs aux précédents.

En 2009, SELECTIRENTE a investi en direct dans 20 actifs immobiliers totalisant 7 592 m² et 25 nouveaux baux. Le prix de revient de ces opérations ressort à 8,9 M€ (hors commission d'investissement) et procure une rentabilité immédiate de 7,18%, contre 7,09 % pour les acquisitions de l'exercice précédent.

Les investissements réalisés ont portés sur des murs de commerces parisiens, qui constituent le cœur de cible de la foncière, ainsi que sur des magasins en province dans le cadre d'un portefeuille d'externalisation du Groupe Casino.

Les opérations de l'exercice sont les suivantes :

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m ²	Date d'acquisition	Prix de revient en K€ (1)	
CCV	Paris (9ème)	3 rue de Provence	Hussard J.P.	Antiquaire	49	06/01/09	352
CCV	Bourges (45)	89 rue Mirabeau	La Boutique Voyages	Agence de voyage	45	12/02/09	157
CCV	Paris (17ème)	25 bis rue Jouffroy d'Abbans	Vive la Gourmandise	Chocolatier	58	28/05/09	166
CCV	Paris (11ème)	31 boulevard Voltaire	ACC Assurances	Courtage assurance	34	03/07/09	834
CCV	Paris (11ème)	55/57 rue de la Roquette	Oz Optical	Optique	61		
CCV	Paris (11ème)		SARL Jean	Prêt-à-porter	43	03/07/09	591
CCV	Paris (15ème)	11 rue Beaugrenelle	SARL Mavi	Café restaurant	104		
CCV			Gulshan Pandjab	Restaurant	123	16/07/09	426
CCV			Toiles et Lumières	Décoration	145		
CCV	Paris (17ème)	17 rue Guersant	SARL Maya Création	Prêt-à-porter	45	30/07/09	629
CCV			BL Discount	Bazar	66		
CCV	Paris (2ème)	112 rue Réaumur	SARL Caviar	Prêt-à-porter	96	12/08/09	394
CCV	Paris (15ème)	69 rue du Commerce	Crédit Lyonnais	Agence bancaire	121	14/10/09	550
CCV	Chateaufort (45)	83 rue des peupliers	Distribution Casino	Supermarché	1 319	01/12/09	1 093
MSP	La Tour du Pin (38)	rue Pierre Vincendon	Distribution Casino	Supermarché	1 676	01/12/09	1 476
CCV			Distribution Casino	Supermarché	611		
HAB	Boulogne sur Mer (62)	22 et 26 boulevard de Clocheville	<i>Particulier</i>	<i>Appartement</i>	156	01/12/09	769
BUR			<i>Libre</i>	<i>Bureaux</i>	480		
CCV	Alba la Romaine (07)	place de La Poste	Distribution Casino	Supermarché	424	01/12/09	243
CCV	Sancerre (18)	8 rue des 3 piliers	Distribution Casino	Supermarché	330	01/12/09	125
CCV	Marseille (13)	27/29 avenue Pasteur	Distribution Casino	Supermarché	230	01/12/09	237
CCV	Semur en Auxois (21)	32 place Notre-Dame	Distribution Casino	Supermarché	257	01/12/09	159
CCV	La Verpillière (38)	2 rue de la République	Distribution Casino	Supermarché	345	01/12/09	244
CCV	St Jean de Bonnefonds (42)	place de la République	Distribution Casino	Supermarché	221	01/12/09	126
CCV	Anost (71)	au Bourg	Distribution Casino	Supermarché	333	01/12/09	154
CCV	St Remy (71)	6/12 place du pont Paron	Distribution Casino	Supermarché	223	01/12/09	142
TOTAL				7 592	8 868		

(1) frais inclus, hors commission d'investissement

CCV : Commerce de Centre-Ville / MSP : Moyenne Surface de Périphérie / HAB : Habitation

Le tableau complet de composition du patrimoine figure en page 50 du présent rapport.

Investissements immobiliers réalisés indirectement :

En 2009, SELECTIRENTE n'a réalisé aucun investissement dans des parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) ou des usufruits temporaires de parts de SCPI.

ARBITRAGES

Au cours de l'exercice 2009, SELECTIRENTE a réalisé trois arbitrages conduisant à céder les actifs suivants :

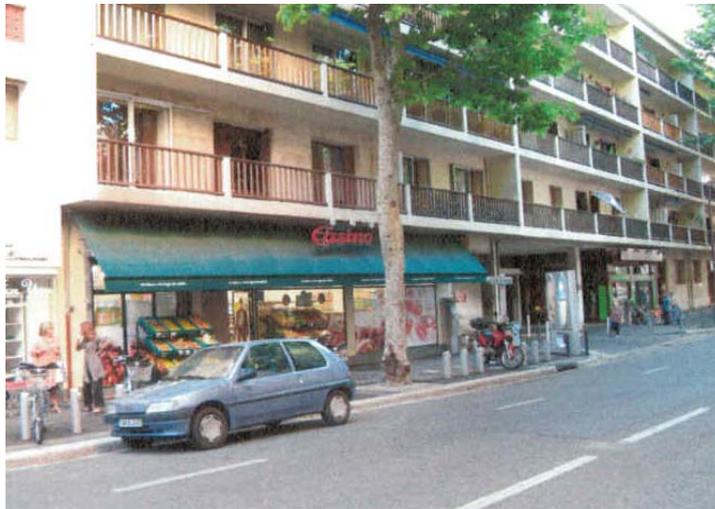
- une moyenne surface de périphérie de 1 099 m² située dans la zone commerciale de Saint-Thibault des Vignes (77) pour un prix net vendeur de 718 K€ permettant de dégager une plus-value distribuable de 326 K€ dans le poste « écart d'évaluation » en capitaux propres,
- une moyenne surface de périphérie de 870 m² à Cholet (49) pour un prix net vendeur 695 K€ permettant de dégager une plus value distribuable de 398 K€ dont 172 K€ en résultat et 226 K€ dans le poste « écart d'évaluation » en capitaux propres,
- à titre plus marginal, un appartement de 40 m² aux Andelys (27) pour un prix net vendeur de 67 K€ dégageant une plus value de 34 K€.

Au total, les arbitrages de l'exercice permettent de dégager une plus-value distribuable globale de 757 K€ pour un prix de cession de 1 480 K€ net vendeur et de reclasser en réserve distribuable 552 K€ auparavant inscrits en écart d'évaluation.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

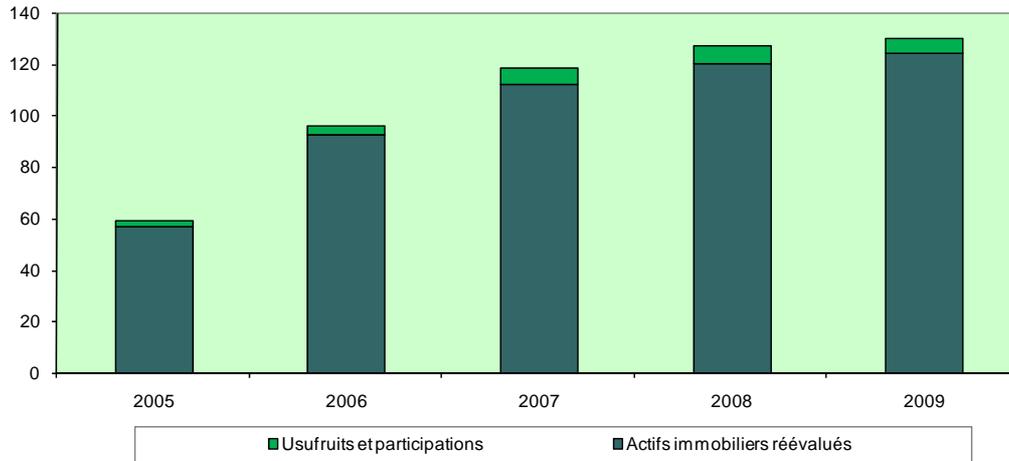
Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 130,3 M€ au 31 décembre 2009 en progression de plus de 2 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 124,8 M€ (valeurs d'expertises hors droits),
- d'investissements immobiliers indirects (parts de SCPI) pour un montant de 3,9 M€,
- d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 1,6 M€.

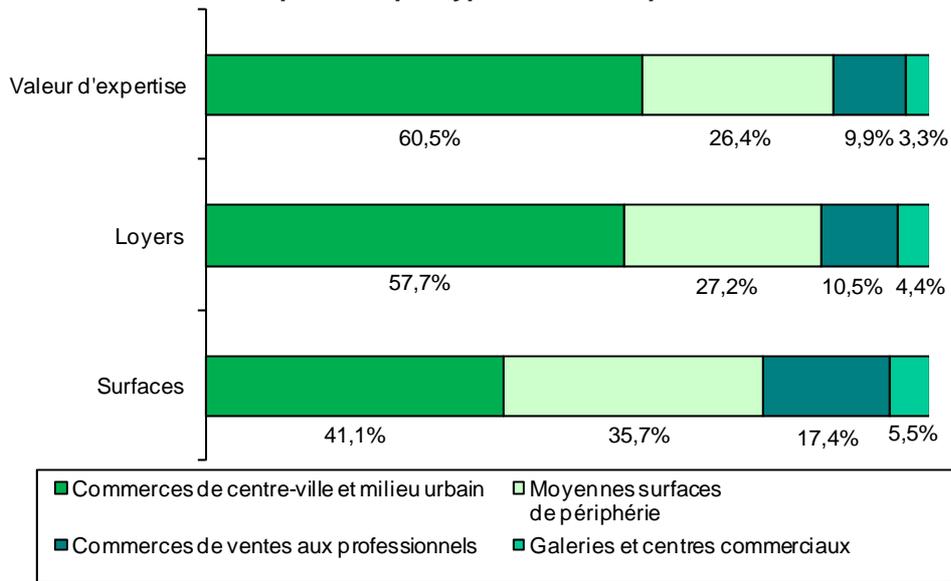


Avenue Pasteur – Marseille (13)

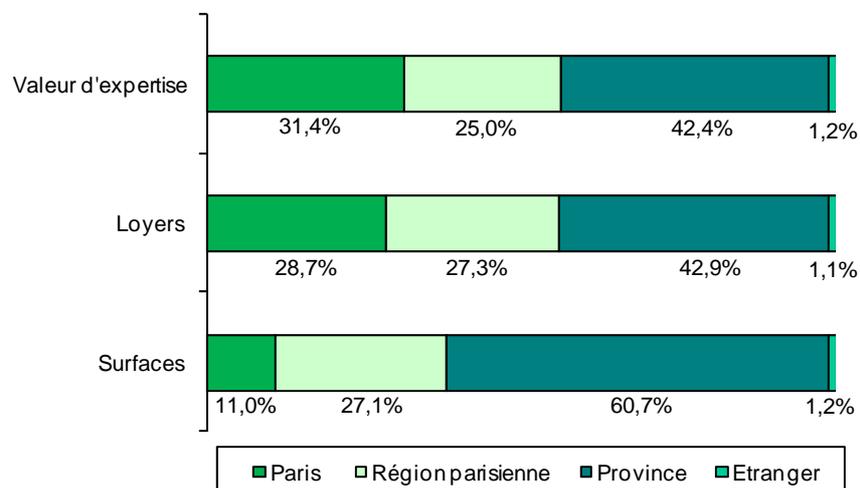
Evolution du patrimoine réévalué (en millions d'euros)



Répartition par type d'actifs du patrimoine immobilier



Répartition géographique du patrimoine immobilier



FINANCEMENT ET EVOLUTION DE LA DETTE

Depuis sa constitution fin 1997, SELECTIRENTE a toujours mis en œuvre la même politique d'endettement qui a consisté à :

- adosser en priorité lors de l'acquisition d'un 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 tout restant mesuré dans les conditions sollicitées auprès de ses banques lors de chaque mise en place d'une nouvelle ligne,
- mutualiser sa dette auprès de plusieurs établissements avec qui elle entretient des relations privilégiées.

Nouveaux financements mis en place en 2009

La plupart des acquisitions 2009 ont fait l'objet d'un financement bancaire dédié pour un montant total d'emprunts de 5,8 M€, correspondant à un ratio *Loan to Value* de 62 % pour les actifs concernés. Ces emprunts ont été contractés :

- à hauteur de 0,9 M€ au taux fixe de 4,46 % sur une durée de 15 ans,
- à hauteur de 4,9 M€ à taux variable et sans couverture, avec des taux indexés sur l'Euribor 3 mois majoré d'une marge comprise en 0,80 % et 1,20 %, sur des durées de 15 ans.

La Société a par ailleurs procédé au cours de l'exercice à des opérations de refinancement portant sur 5 actifs (acquis lors des exercices précédents). Le total des financements obtenus s'élève à 4,4 M€ et correspond à un ratio global *Loan to Value* de 67 % rapporté aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2009 des actifs en question. Ces emprunts ont été contractés sur 15 ans à taux variable Euribor 3 mois majoré de marges comprises entre 0,90 % et 1,17 %.

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 2009

Au 31 décembre 2009, la dette financière brute ressort à 64,5 M€ et est exclusivement constituée de dette bancaire.

L'endettement net global de SELECTIRENTE a évolué comme suit au cours des cinq derniers exercices :

<i>En milliers d'euros</i>	2005	2006	2007	2008	2009
Emprunt auprès des établissements de crédit	31 108	46 841	54 073	59 093	64 478
Dette financière sur obligations convertibles	1 967	1 967	1 967	1 639	0
Dette financière brute	33 075	48 807	56 040	60 732	64 478
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	11 195	5 652	8 280	5 866	7 042
Endettement net	21 879	43 155	47 759	54 866	57 437

Les principales caractéristiques de la dette bancaire ont évolué de la manière suivante :

<i>En euros</i>	Au 31.12.2008	Au 31.12.2009
Encours de la dette bancaire	59 093 356	64 478 218
Durée de vie moyenne restant à courir	142 mois	138 mois
% dette à taux variable*	24,9%	35,2%
% dette à taux variable capée (tunnel)*	2,4%	2,1%
% dette à taux variable swapée	15,2%	12,6%
% dette à taux fixe	57,4%	50,1%
Coût moyen de la dette sur l'exercice	5,04%	4,11%

* hors la couverture de cap à effet au 01/01/2012 décrite ci-dessous

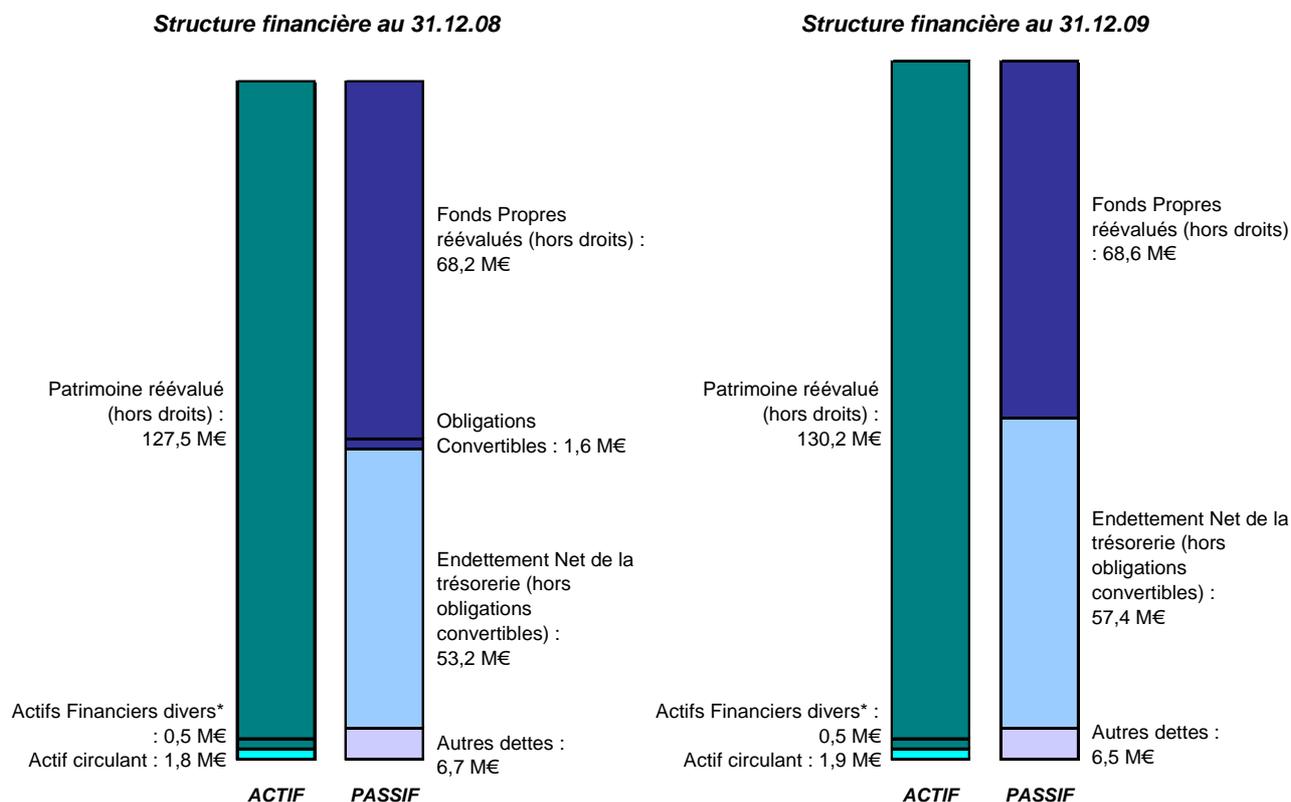
Gestion du risque de taux

La politique de gestion du risque de taux de SELECTIRENTE a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. SELECTIRENTE emprunte à taux fixe ou à taux variable, principalement en taux variable en 2009, en utilisant le cas échéant des produits dérivés (swaps et cap) pour couvrir le risque de taux.

SELECTIRENTE a souscrit au cours de l'exercice un cap d'un nominal de 5 M€ qui court du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2014. Celui-ci vise à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 4 %). Le coût du CAP correspondant à la prime de mise en place de l'opération, s'élève à 90 000 €. La part des emprunts à taux variable non couverts est ramenée de 35,2 % au 31 décembre 2009 à 27,4 % après prise en compte de ce cap à départ différé.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2009 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 0,70 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2009) aurait un impact négatif sur le résultat net 2009 de 227 K€.

Evolution de la structure financière



*contrat de liquidité, créances rattachées à des participations...

Les différents ratios d'endettement ont évolué de la manière suivante au cours de l'exercice 2009 :

<i>En milliers d'euros</i>	2005	2006	2007	2008	2009
Dette brute / patrimoine réévalué	55,5%	50,8%	47,3%	47,6%	49,5%
Endettement net / ANR (1)	59,9%	83,7%	69,7%	80,4%	83,5%
Endettement net / CAF (2)	x 7,7	x 11,6	x 9,2	x 9,3	x 8,6
EBE (3) / Frais Financiers	x 4,2	x 3,2	x 2,9	x 3,1	x 3,8

(1) Actif net réévalué (cf. partie "ACTIF NET REEVALUE")

(2) Capacité d'autofinancement (cf. partie "TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE")

(3) Excédent brut d'exploitation (cf. partie "COMPTE DE RESULTAT ET RESULTATS PAR ACTIONS")

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIERE

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice 2009 baisse légèrement à 94,61% contre 97,27% en 2008. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Au 31 décembre 2009, les locaux suivants étaient vacants :

- un commerce de centre-ville rue d'Alésia à Paris (14^{ème}),
- un commerce de centre-ville rue Belgrand à Paris (20^{ème}),
- un commerce de centre-ville à Pavillons-sous-Bois (93),
- une cellule de galerie de centre commercial à Argenteuil (95),
- une moyenne surface de périphérie à Beauvais (60),
- un commerce de centre-ville rue Laborde à Paris (8^{ème}),
- un commerce de centre-ville à Longjumeau (91),
- un commerce de vente aux professionnels à Vaulx-en-Velin (69),
- un commerce de centre-ville rue Vaugirard à Paris (15^{ème}),
- deux commerces de centre-ville à Corbeil Essonnes (91),
- un commerce de centre-ville au Raincy (93),
- une moyenne surface de périphérie à Puygouzon (81),
- quatre appartements place Nicolas Poussin aux Andelys (27).

Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2009, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

<i>En euros</i>	<i>Ancien loyer</i>	<i>Nouveau loyer</i>	<i>Variation (en €)</i>	<i>Variation (en %)</i>
Renouvellements de baux	680 405 €	705 589 €	25 184 €	3,70%
Relocations	184 580 €	194 350 €	9 770 €	5,29%
Cessions de baux avec déspecialisation	193 869 €	209 484 €	15 615 €	8,05%
SOUS-TOTAL	1 058 854 €	1 109 423 €	50 570 €	4,78%
Locations			12 000 €	
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée			179 347 €	
TOTAL			241 917 €	

Les actions menées en matière de gestion locative ont permis de porter les loyers d'une trentaine de locaux commerciaux de 1 058 K€ à 1 109 K€, soit une progression moyenne de 4,8 % hors évolution indicielle. La gestion locative a également permis de louer une boutique vacante (rue Saint-Spire à Corbeil – 91) pour un loyer annuel de 12 K€, et d'encaisser des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation à hauteur de 179 K€.

Unités locatives et principaux locataires

Au 31 décembre 20089 le patrimoine de SELECTIRENTE était constitué de 315 unités locatives pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 10,8 M€. A cet égard, les 10 locataires les plus importants (représentant plus de 1,5% du chiffre d'affaires chacun) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Saint Gobain	2	7,77%
Groupe Casino	17	7,71%
Vivarte	5	4,61%
Kiloutou	4	3,38%
LCL	6	2,46%
Eurodiff	1	2,39%
Lidl	3	2,32%
Maxi toys	3	1,87%
Picard Surgelés	4	1,84%
King Jouet	2	1,61%
TOTAL	47	35,96%

Litiges

Au 31 décembre 2009, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, seul le litige suivant était en cours :

- Pressing à Fontenay-sous-Bois (94) : une procédure porte sur la responsabilité de la dégradation du local que le locataire a cessé d'exploiter. Une provision de 60 K€ qui figurait déjà dans les comptes 2008, a été maintenue dans les comptes au 31 décembre 2009 pour faire face au risque financier lié à cette procédure.

Grosses réparations

Le montant des dépenses d'entretien et de réparation non refacturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 182 K€ en 2009 et a principalement concerné les biens suivants :

- des travaux de plomberie et de toiture d'un centre commercial à Argenteuil (95) pour 26 K€,
- réfection totale d'une boutique à Corbeil (91) pour 19 K€,
- des travaux de toitures et réfection d'une boutique rue Lecourbe à Paris (15^{ème}) pour 16 K€,
- des travaux de ravalement d'immeuble rue des Dames à Paris (17^{ème}) pour 14 K€,
- des travaux de ravalement d'immeuble à Arpajon (91) pour 11 K€.

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 68 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2009 et 18 K€ ont été consommés. Le solde du poste est donc de 206 K€ au 31 décembre 2009.

Honoraires de relocation et de veille technique

Afin d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, SELECTIRENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à SELECTIRENTE par la société GSA IMMOBILIER se sont élevés à 3 750 € HT en 2009.

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des actifs, des missions de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

La société ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS assure la veille technique de certains actifs implantés dans le sud-est de la France et plus particulièrement aux environs de Lyon. Les honoraires facturés à ce titre à SELECTIRENTE se sont élevés à 2 100 € HT en 2009.

ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement l'immobilier d'entreprises.

SELECTIRENTE s'attache au strict respect des normes et dispositions réglementaires relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires et environnementales faisant l'objet d'un cadre réglementaire. Les analyses et expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement mis en œuvre et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire.

Par ailleurs, conformément aux réglementations dites RT 2005, RT 2012 et à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera en 2010 sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

PARTICIPATIONS

En octobre 2005, SELECTIRENTE a pris une participation de 5% dans la SAS CIMES & CIE. Cette société détient, au travers de filiales, six hôtels situés dans les Alpes, ainsi que leurs fonds de commerce donnés pour la plupart en location gérance à la société TUI UK jusqu'en 2018. Cette prise de participation de type « private equity » s'est traduite par un apport en capital de 25 290 € et une avance en compte courant qui a été intégralement remboursée au cours du mois de janvier 2009.

Elle a été réalisée avec des co-investisseurs parmi lesquels GOLDMAN SACHS et la société TIKEHAU CAPITAL PARTNERS (TCP), cette dernière étant également arrangeur de l'opération. Il est précisé que TCP percevra une commission d'arbitrage et de surperformance lors de la revente de CIMES & CIE ou de ses actifs.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Compte tenu de la nature de son activité, votre société n'a engagé aucun frais de recherche et développement au cours du dernier exercice.

SITUATION FINANCIERE ET COMPTES ANNUELS

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

SELECTIRENTE arrête ses comptes selon les principes et normes comptables françaises. Ne contrôlant aucune filiale ou participation, elle n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC à effet au 1^{er} janvier 2007, SELECTIRENTE a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières. Aucun changement n'est intervenu en matière de présentation des comptes annuels.

BILAN

Au 31 décembre 2009, le total du bilan de la Société s'élève à 136 M€ contre 132 M€ l'exercice précédent, soit une progression de 3 %. Les principaux postes de l'actif sont constitués des immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 125 M€ et de la trésorerie (7 M€ de valeurs mobilières de placement, d'instruments de trésorerie et de disponibilités). Les principaux postes du passif sont constitués du capital social (23,5 M€), des primes d'émissions (16,6 M€), des écarts de réévaluation (19,7 M€) et des emprunts bancaires (64,5 M€).

COMPTE DE RESULTAT ET RESULTATS PAR ACTION

Le compte de résultat sur les cinq derniers exercices se présente comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31.12.2005		31.12.2006		31.12.2007		31.12.2008		31.12.2009	
Loyers des immeubles	4 853	90,6%	6 144	90,6%	8 043	91,2%	8 914	89,7%	9 810	88,9%
Revenus des SCPI et revenus annexes	502	9,4%	634	9,4%	776	8,8%	1 024	10,3%	1 228	11,1%
Revenus locatifs bruts	5 355	100,0%	6 778	100,0%	8 819	100,0%	9 937	100,0%	11 038	100,0%
Revenus locatifs nets	5 050	94,3%	6 628	97,8%	8 541	96,9%	9 668	97,3%	10 637	96,4%
Rémunération de la société de gestion	-432	-8,1%	-539	-8,0%	-704	-8,0%	-792	-8,0%	-878	-8,0%
Autres achats et charges externes	-129	-2,4%	-308	-4,5%	-285	-3,2%	-324	-3,3%	-405	-3,7%
Autres produits et charges d'exploitation	-23	-0,4%	15	0,2%	-1	0,0%	-68	-0,7%	-100	-0,9%
Excédent Brut d'Exploitation	4 466	83,4%	5 795	85,5%	7 551	85,6%	8 485	85,4%	9 255	83,8%
Dotations aux amortissements	-1 885	-35,2%	-2 479	-36,6%	-3 183	-36,1%	-3 366	-33,9%	-3 550	-32,2%
Dotations nettes aux provisions	-70	-1,3%	-57	-0,8%	-152	-1,7%	-281	-2,8%	-302	-2,7%
Résultat d'exploitation	2 511	46,9%	3 259	48,1%	4 216	47,8%	4 838	48,7%	5 402	48,9%
Produits financiers	93	1,7%	270	4,0%	356	4,0%	2 387	24,0%	1 237	11,2%
Charges financières	-1 083	-20,2%	-1 818	-26,8%	-2 608	-29,6%	-4 812	-48,4%	-3 488	-31,6%
Résultat financier	-989	-18,5%	-1 547	-22,8%	-2 252	-25,5%	-2 425	-24,4%	-2 252	-20,4%
Résultat courant avant impôt	1 521	28,4%	1 712	25,3%	1 964	22,3%	2 413	24,3%	3 151	28,5%
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	4 412	82,4%	980	14,5%	679	7,7%	43	0,4%	211	1,9%
Autres produits et charges exceptionnels	-132	-2,5%	0	0,0%	-122	-1,4%	-643	-6,5%	-863	-7,8%
Résultat exceptionnel	4 280	79,9%	980	14,5%	556	6,3%	-600	-6,0%	-653	-5,9%
Impôts sur les bénéfices	-2 009	-37,5%	-726	-10,7%	-115	-1,3%	0	0,0%	0	0,0%
Résultat net	3 792	70,8%	1 966	29,0%	2 406	27,3%	1 813	18,2%	2 498	22,6%
Résultat net hors cession Antikehau	1 461	27,3%								

En 2009, Selectirente affiche des revenus locatifs bruts de 11 M€ en hausse de 11,1 % par rapport à l'exercice précédent.

A périmètre constant, on constate une progression de 3,3 % des revenus locatifs entre 2008 et 2009.

La marge d'exploitation ressort à 48,9 %, c'est-à-dire à un niveau comparable aux exercices précédents.

Le résultat courant s'établit en revanche à 3,2 M€ en progression de plus de 30 % par rapport à l'exercice précédent. Cette bonne performance s'explique en partie par la baisse du coût moyen de la dette qui recule nettement à 4,11 % en 2009 contre 5,04 % en moyenne sur l'exercice 2008, en raison de la baisse continue des taux courts tout au long de l'année.

Le bénéfice de l'exercice 2009 s'établit à 2 498 K€ contre 1 813 K€ en 2008 correspondant à un taux de marge nette de 22,6 % contre 18,2 % l'exercice précédent. Il est obtenu malgré des dotations aux provisions pour dépréciation des immeubles constatées à hauteur de 764 K€ en 2009 venant s'ajouter aux 545 K€ déjà constitués en 2008.

Le résultat par action sur les cinq derniers exercices se présente comme suit :

<i>En euros par action (1)</i>	2005	2006	2007	2008	2009
Revenus locatifs bruts	5,47	6,52	6,68	6,82	7,53
- Charges immobilières	-0,31	-0,14	-0,21	-0,18	-0,27
Revenus locatifs nets	5,16	6,37	6,47	6,64	7,26
- Charges d'exploitation	-0,60	-0,80	-0,75	-0,81	-0,94
Excédent Brut d'Exploitation	4,56	5,57	5,72	5,83	6,31
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	-2,00	-2,44	-2,53	-2,50	-2,63
Résultat d'exploitation	2,57	3,13	3,19	3,32	3,69
Résultat financier	-1,01	-1,49	-1,71	-1,67	-1,54
Résultat courant avant impôt	1,55	1,65	1,49	1,66	2,15
- Impôt sur résultat courant	-0,52	-0,55	-0,12	0,00	0,00
Résultat courant après impôt	1,04	1,10	1,37	1,66	2,15
Résultat exceptionnel	4,37	0,94	0,42	-0,41	-0,45
- Impôt sur résultat exceptionnel	-1,53	-0,15	0,03	0,00	0,00
Résultat exceptionnel après impôt⁽²⁾	2,84	0,79	0,45	-0,41	-0,45
Résultat net	3,88	1,89	1,82	1,24	1,70
<i>Résultat net hors plus-value Antikehau</i>	<i>1,49</i>				
Résultat courant distribuable	1,04	1,10	1,37	1,66	2,15
Résultat sur arbitrages distribuable	2,93	0,79	0,51	0,03	0,14
Réserves sur arbitrages distribuables			1,25		0,38
Résultat exceptionnel autre distribuable	-0,09	0,00	-0,06	-0,44	-0,59
Bénéfice distribuable de l'exercice	3,88	1,89	3,07	1,24	2,08
Cashflow courant (CAF)	2,91	3,59	3,95	4,06	4,57

(1) nombre moyen d'actions sur l'exercice

(2) y compris résultat exceptionnel sur cession Antikehau en 2005

Les revenus locatifs bruts par action progressent de 10,4 % par rapport à l'exercice précédent et le résultat courant après impôt progresse de 29,5 %.

Le cash-flow courant par action (capacité d'autofinancement) ressort à 4,57 € en 2009 contre 4,06 € en 2008, soit une progression de 12,6 %. Le tableau des flux de trésorerie est par ailleurs joint au présent rapport.

AFFECTATION DE L'ECART DE REEVALUATION, DU RESULTAT ET DISTRIBUTION

L'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation.

Le Directoire propose à ce titre à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) de transférer un montant de 669 459,29 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond à hauteur de 518 769,66 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2009 et à hauteur de 150 689,63 € aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation.

Le Directoire propose également à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+ 2 497 894,64 €
Dotation de la réserve légale (5% du bénéfice de l'exercice)	- 124 894,73 €
Report à nouveau créditeur	<u>+ 1 948 665,81 €</u>
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 4 321 665,72 €
Reprise sur la réserve indisponible (valeur des actions propres)	+ 12 566,99 €
Distribution d'un dividende par action de 1,70 € représentant un montant maximum de	<u>- 2 491 975,60 €</u>
Solde affecté en report à nouveau	1 842 247,11 €

En matière de distribution, SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC depuis le 1^{er} janvier 2007. Ce régime impose certaines obligations en matière de distribution (art. 208 C du Code général des impôts) :

- obligation de distribuer, dans l'année qui suit la clôture, 85 % du résultat courant de l'activité SIIC, obligation qui sera respectée au titre de l'exercice 2009 par la distribution de 1,70 € par action proposée au vote de l'Assemblée Générale (deuxième résolution),
- obligation de distribuer, dans les deux ans qui suivent la clôture, 50 % du résultat de cession (plus-values réalisées à l'occasion des ventes d'actifs immobiliers). Cette obligation née des ventes réalisées en 2009, soit 105 286,91 €, n'est pas remplie par la distribution proposée à la prochaine Assemblée mais le sera lors de la distribution soumise à l'Assemblée qui se prononcera sur les comptes de l'exercice 2010.

en Euros	Base comptable 2009	Base fiscale 2009 (1)	Obligations de distribution		Distribution proposée	
			Montant	Par action (2)	Montant	Par action (2)
Résultat courant de l'activité SIIC exonérés et soumis à une obligation de distribution de 85 % dans l'année qui suit	2 159 815,39	2 923 987,07	2 485 389,01	1,70	2 485 389,01	1,70
Résultat de cession exonérés et soumis à une obligation de distribution de 50 % dans les deux années qui suivent	210 573,81	210 573,81	105 286,91	0,07	0,00	0,00
Résultat taxable (3)	127 505,44	127 505,44			0,00	0,00
Report à nouveau					0,00	0,00
- dont résultats non SIIC (3)					0,00	0,00
- dont résultats SIIC						
Total	2 497 894,64		2 590 675,91	1,77	2 485 389,01	1,70

(1) assiette des obligations de distribution par sous-secteur (exonéré / taxable)

(2) rapporté au nombre d'actions en circulation et ayant jouissance au 31.12.2009 / chiffre arrondi

(3) distribution éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts et au régime mère-filles prévu par l'article 145 du CGI

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est précisé que les dividendes versés dans le cadre de la présente résolution sont éligibles, pour les actionnaires ayant droit (actionnaires, personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France), à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts. Conformément aux dispositions de la loi de finances 2009, le paiement du dividende éligible à l'abattement de base de 40 % sera minoré pour les actionnaires personnes physiques fiscalement résidentes en France du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 12,1 %. Par ailleurs, les actionnaires personnes physiques, soumis

à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France peuvent opter alternativement pour l'assujettissement au prélèvement forfaitaire libératoire.

A titre indicatif, sous réserve de l'approbation de la deuxième résolution présentée à l'Assemblée Générale, en ajoutant au report à nouveau après affectation du résultat distribuable de l'exercice 2009 le montant des réserves distribuables, SELECTIRENTE dispose encore d'un bénéfice distribuable de 3,04 € par action en circulation au 31 décembre 2009.

ACTIF NET REEVALUE (ANR)

Le patrimoine de la Société fait l'objet d'évaluations indépendantes chaque année depuis 2001, sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition, puis tous les quatre ans sous la forme d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement).

Ces évaluations sont confiées à la société FONCIER EXPERTISE pour les pieds d'immeubles en centre ville, tandis que CUSHMAN & WAKEFIELD assure celles des magasins de périphérie. Au 31 décembre 2009, seules les dernières acquisitions réalisées en octobre et décembre 2009 n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

L'Actif Net Réévalué (ANR) de SELECTIRENTE est déterminé en ajoutant aux capitaux propres de la Société les plus-values latentes sur les actifs immobilisés assises essentiellement sur les valeurs d'expertises de chaque actif immobilier.

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de retrait ou de marché. Les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de sociétés sont valorisés à leur valeur nette comptable, c'est à dire à leur coût historique diminué le cas échéant des amortissements déjà pratiqués. L'information détaillée de l'Actif Net Réévalué n'est pas fournie dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion d'arbitrages à venir.

<i>En euros</i>	31.12.08	31.12.09
Capitaux propres (A)	64 566 585	65 019 371
Patrimoine immobilier réévalué (1)	120 634 700	124 687 229
Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	116 987 730	121 067 958
Plus ou moins values latentes immobilières (B)	3 646 970	3 619 271
Plus-ou moins values latentes sur titres (C)	36 635	111 299
ANR de liquidation (A)+(B)+(C)	68 250 190	68 749 941
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	1 460 334	1 461 132
ANR de liquidation / action	46,74	47,05
ANR droits inclus / action	51,86	52,34

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

L'ANR par action rapporté au nombre d'actions dilué (hors autocontrôle) affiche au 31 décembre 2009 les progressions suivantes par rapport à l'exercice précédent :

- l'ANR de liquidation (sur la base des valeurs d'expertises hors droits) ressort à 47,05 € par action, soit une progression de 0,7 %,

- l'ANR droits inclus (estimés à 6,2 % sur la base des rapports d'experts) ressort à 52,34 € par action, soit une progression de 0,9 %.

Les valeurs d'expertises à périmètre constant sont en légère baisse (-2,9 %) avec un recul pour les magasins de périphérie (-7,3 %) et une stagnation (-0,01 %) pour les commerces de centre-ville. A fin 2009, les taux de capitalisation induits par ces expertises (hors droits) ressortent à 8,15 % pour les commerces de centre-ville et 9,70 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 8,7 % pour l'ensemble du patrimoine contre 8,2 % à fin 2008. Les flux de trésorerie générés par l'activité diminués des distributions de dividende ont cependant suffisamment progressé sur l'exercice pour compenser l'impact de la baisse des expertises et permettre une légère progression de l'ANR.

OPTION POUR LE REGIME FISCAL SIIC

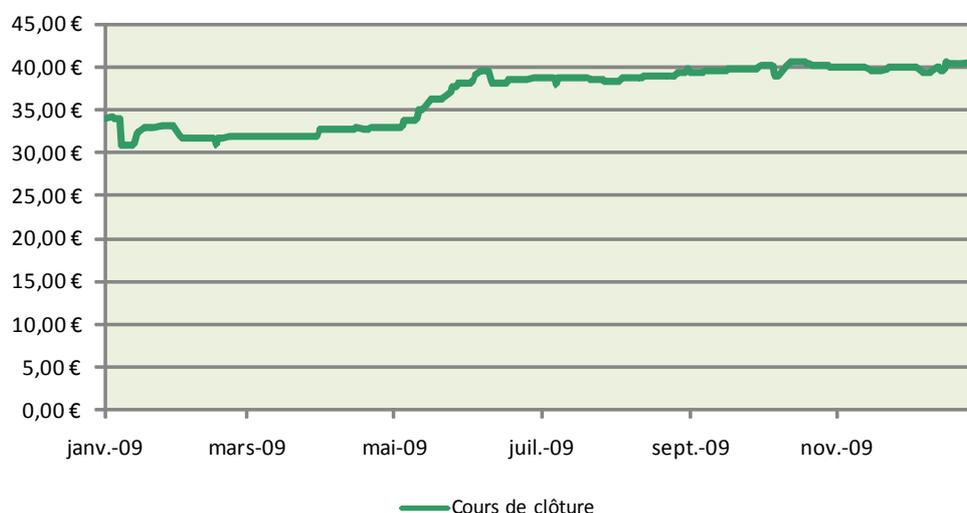
Pour rappel, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 85 % de leurs résultats de location l'année suivant celle où ils ont été constatés, 50% de leurs résultats de cession dans les deux années suivant celle où ils ont été constatés. L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

SELECTIRENTE a décidé d'opter pour ce régime fiscal à compter du 1^{er} janvier 2007. L'impôt de sortie exigible à ce titre s'établit à 3,9 M€. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC, SELECTIRENTE a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières. Conformément à l'avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Conseil National de la Comptabilité, l'écart de réévaluation dégagé a été inscrit en fonds propres pour un montant net de l'impôt de sortie, soit 19,7 M€. Le détail de ce traitement a été communiqué en annexe aux comptes 2007.

L'ACTION SELECTIRENTE

Evolution du cours en 2009

Evolution du cours de l'action sur l'exercice



Suivant la tendance des marchés actions, le cours de l'action a progressé durant l'exercice. Le titre a évolué en 2009 dans une fourchette comprise entre 31 € et 40,60 €. Il s'établissait à 40,51 € au 31 décembre 2009. Un total de 11 971 titres, soit 0,82 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2009 dans le marché (hors application de gré à gré hors marché) contre 33 557 titres en 2008, soit 2,29 % du capital. Au 31 décembre 2009, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 59,4 millions d'euros.

Programme de rachat d'actions

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté par l'Assemblée Générale du 28 août 2006 et renouvelé par l'Assemblée Générale du 8 juin 2009, la Société de Gestion a contracté avec la société INVEST SECURITIES un contrat de liquidité doté d'un montant nominal de 300 000 euros. Au 31 décembre 2009, 4 736 actions de la Société sont détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,32 % du capital de SELECTIRENTE.

COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES ET NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

En application de l'article 223 quarter du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-4 dudit code.

En application de l'article 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-5 dudit code.

DELAIS DE REGLEMENT FOURNISSEURS

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2009 est de 30 jours à date de facture.

EVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT

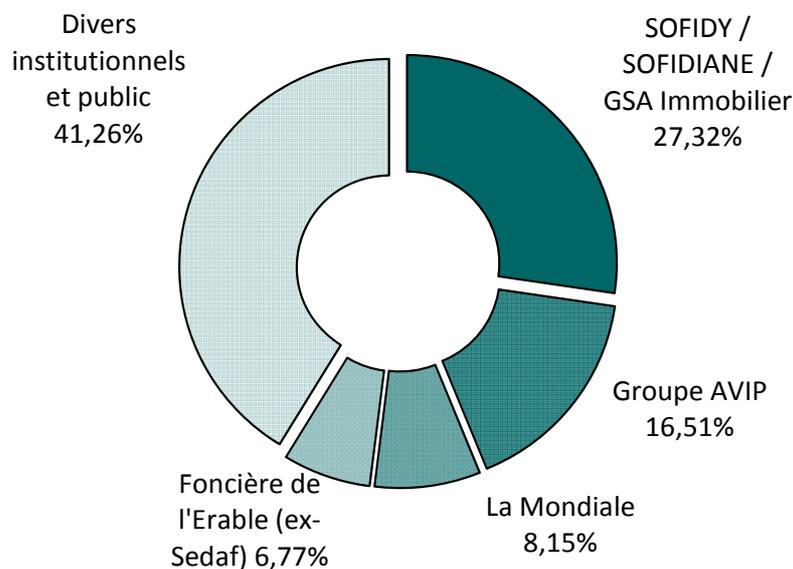
Les 60 000 obligations convertibles émises par la Société en date du 26 novembre 2001 sont arrivées à échéance le 1^{er} janvier 2009, avec option de conversion exerçable du 1^{er} au 22 décembre 2008 sur la base d'une parité de 1 obligation pour 1 action.

La société SOFIDY a demandé la conversion des 10 000 obligations convertibles qu'elle détenait. Le capital social de la Société a ainsi été porté le 23 décembre 2008 de 23 293 888 € à 23 453 888 €, le nombre d'actions constituant ce capital s'établissant depuis cette date à 1 465 868.

Les sociétés AVIP et MARTIN MAUREL VIE, détenant respectivement 37 047 et 12 953 obligations convertibles, ont demandé le remboursement de celles-ci, effectué en date du 2 janvier 2009, conformément aux dispositions du prospectus rappelées au paragraphe 3.4.2.

Au 31 décembre 2009, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante (actionnaires détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote) :

Répartition du capital SELECTIRENTE au 31 décembre 2009



Au 31 décembre 2009, les principales modifications intervenues au cours de l'exercice dans la détention du capital sont les suivantes :

Actionnaires	31.12.07		31.12.08		31.12.09	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
SA SOFIDY (1)	289 461	19,88%	312 661	21,33%	314 369	21,45%
SAS SOFIDIANE (1)	68 010	4,67%	82 517	5,63%	85 476	5,83%
GSA Immobilier SA (1)	576	0,04%	576	0,04%	576	0,04%
<i>Sous total (1)</i>	<i>358 047</i>	<i>24,59%</i>	<i>395 754</i>	<i>27,00%</i>	<i>400 421</i>	<i>27,32%</i>
SA AVIP (2)	196 269	13,48%	194 724	13,28%	194 724	13,28%
SA MARTIN MAUREL (2)	47 284	3,25%	48 454	3,31%	47 284	3,23%
<i>Sous total (2)</i>	<i>243 553</i>	<i>16,73%</i>	<i>243 178</i>	<i>16,59%</i>	<i>242 008</i>	<i>16,51%</i>
SCI LA HENIN VIE PIERRE	119 450	8,20%	119 450	8,15%	119 450	8,15%
Foncière de l'Erable (ex-SEDAF)	99 198	6,81%	99 198	6,77%	99 198	6,77%
Autres actionnaires < 5%	635 620	43,66%	608 288	41,50%	604 791	41,26%
TOTAL	1 455 868	100,00%	1 465 868	100,00%	1 465 868	100,00%

(1) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Monsieur Christian FLAMARION

(2) Groupe AVIP

A titre d'information, conformément à l'article L. 225-100-3 du Code de Commerce :

- il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ;
- il n'existe aucun titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions aux transferts des actions et des droits de vote ;
- les membres du Directoire sont nommés pour une durée de 4 ans par le Conseil de Surveillance et révoqués, le cas échéant, en Assemblée Générale sur proposition du Conseil de Surveillance ;
- outre les pouvoirs conférés par les statuts, le Directoire bénéficie des délégations communiquées dans le tableau joint au présent rapport ;
- aucune indemnité n'est prévue en faveur des membres du Directoire en cas d'interruption anticipée de leur mandat.

MANDATS ET REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le Directoire

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
Jean-Marc PETER	Président du Directoire	44 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 25 mars 2005 Nomination comme Président du Directoire par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2006 Renouvellement comme membre et Président du Directoire par le Conseil de Surveillance le	31/03/2014	Président du Conseil de Surveillance de la Sté Espace Immobilier Lyonnais depuis le 15 mai 2006 Administrateur de la Sté SOFIDY depuis le 2 mai 2007 Vice Président du Conseil de Surveillance d'ALMA PROPERTY Fonction principale : Directeur Général Adjoint de SOFIDY
Jérôme GRUMLER	Membre du Directoire	37 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2006 Renouvellement au Directoire par le Conseil de Surveillance le 17 février 2010	31/03/2014	Représentant de SOFIDY comme administrateur de la Sté GSA Immobilier depuis mai 2006 Membre du Conseil d'Administration de la SICAV Etoile Convertibles Président du Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO Fonction principale : Directeur Administratif et Financier de SOFIDY

De même qu'au cours des deux exercices précédents, Messieurs Jean-Marc PETER et Jérôme GRUMLER n'ont perçu en 2009 aucune rémunération directe ou indirecte au titre de leurs fonctions au sein du Directoire de SELECTIRENTE. Le taux de présence des membres du Directoire aux réunions depuis le 1^{er} janvier 2009 est de 100 %. Il est rappelé que les membres du Directoire sont salariés de SOFIDY, elle-même Société de

Gestion de SELECTIRENTE en vertu d'une convention de délégation de gestion complète signée entre les deux sociétés. Cette convention figure chaque année dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle prévoit notamment en rémunération de la mission de gestion du patrimoine immobilier et de la société une commission de gestion qui s'est élevée à 877 575 € au titre de l'exercice 2009, 791 766 € au titre de l'exercice 2008 et 703 679 € au titre de l'exercice 2007.

Le Directoire et la Société de Gestion sont évalués régulièrement par le Conseil de Surveillance sur leur capacité à i) faire progresser les performances par action de SELECTIRENTE et créer de la valeur pour les actionnaires, ii) développer la société sur son cœur de métier. La performance est essentiellement mesurée par la progression de l'Actif Net Réévalué (ANR) par action, ANR qui lui-même évolue largement, outre des facteurs de conjoncture économique et de marché, en fonction des valeurs locatives du patrimoine géré. Le Directoire présente ainsi régulièrement au Conseil de Surveillance les actions menées en matière de relocation, de renouvellement et de cession / déspecialisation de baux qui permettent de faire progresser les valeurs locatives.

Le Conseil de Surveillance

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS OCCUPES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
MARTINIER Hubert	Président du Conseil de Surveillance	57 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2012 sur comptes 2011	Gérant de la SARL Hubert Martinier Patrimoine et Assurance Administrateur de CODICIL SA Représentant de la SA SELECTIRENTE comme membre du Conseil de Surveillance de la SCPI EFIMMO jusqu'au 15 juin 2006 Membre du Conseil de surveillance de la SCPI EFIMMO Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORRENTE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI CIFOCOMA 4 Président du Conseil de Surveillance de la SCPI HAUSSMANN IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE France PIERRE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION
CHARON Jean-Louis	Vice- président du Conseil de Surveillance	52 ans	CS du 17/09/04, entériné par l'AG du 13 mai 2005, renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2012 sur comptes 2011	Représentant permanent de la SARL CHATEAUBRIAND comme Président de CITY STAR EQUITY SAS Président de CONFIM SAS Président de CITY STAR CAPITAL SAS représentant de la SAS HORUS GESTION SAS comme Président du Directoire de NEXSTAR GESTION SAS Président de SOBK SAS Représentant de la SAS SOBK comme Président d'HORUS CAPITAL 1 SAS Gérant de SEKMET EURL Gérant de la SCI LAVANDIERES Gérant de la SCI JLC VICTOR HUGO Gérant de la SARL HORUS GESTION SARL Co-gérant de la SARL CHATEAUBRIAND Censeur de NEXITY Censeur d'AFFINE Vice-président du Conseil de Surveillance de PAREF Administrateur de FONCIERE ATLAND Représentant de la SAS SOBK comme Président de FINHOTEL jusqu'en 2005 Administrateur de RDE jusqu'en 2005
AMBLARD Guy	Membre du Conseil de Surveillance	77 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2012 sur comptes 2011	Gérant de la Sté PRINTED Gérant de la Sté WOODPECKER Investment Gérant de la SCI RENARD-ACACIAS Gérant de la SCI KELLER-CHARONNE Gérant de la SCI WISSOUS-RUNGIS

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS OCCUPES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
BOULVERT Pierre-Yves représentant de la sté AVIP	Membre du Conseil de Surveillance	47 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2012 sur comptes 2011	Représentant d'AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI AGF PIERRE Représentant d'AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER Président du Conseil de Surveillance de la SCPI CIFOcoma 4 Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI GENEPIERRE Représentant de AVIP au Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE Représentant de AVIP au Conseil de Surveillance de la SCPI EFIMMO Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI HAUSSMANN IMMOBILIER Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI INVESTIPIERRE Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la LION SCPI Représentant de AVIP au Conseil de Surveillance de la SCPI PF OPPORTUNITE Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI VALEUR PIERRE PATRIMOINE Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI VALEUR PIERRE ALLIANCE Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI SELECTINVEST Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI LOGIPIERRE 7 Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PFO2
FLAMARION Antoine représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL	Membre du Conseil de Surveillance	36 ans	CS du 25 mars 2005 entériné par l'AG du 13 mai 2005	AG 2009 sur comptes 2008	Président de la SAS TIKEHAU CAPITAL Gérant de l'EURL TAKUME Administrateur de la SAS FINANCIERE FLO Vice-Président du Conseil de Surveillance du Groupe FLO Président du Conseil de Surveillance de la SAS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT Président du Comité de Surveillance de la SAS HAO Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS TIKEHAU CAPITAL ADVISORS Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant qu'administrateur de la SAS TIKEHAU CAPITAL ADVISORS Président de la SAS TIKEHAU CAPITAL ADVISORS Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS MAKEMO Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS FAKARAVA Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS TRYPTIQUE Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant qu'administrateur de CAPEXIS SAS Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant qu'administrateur de SOFIDY SA
ELIOT Jean-Yves représentant de la Foncière de l'Erable (ex SEDAF)	Membre du Conseil de Surveillance	45 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2012 sur comptes 2011	Directeur Général de SEDAF SA Directeur Général délégué de NDFI - Nord de France Immobilier Directeur Général adjoint d'IMMNORD Gérant de Agence SEDAF SARL
BES DE BERG Hervé représentant de la SCI LA HENIN VIE PIERRE	Membre du Conseil de Surveillance		renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2012 sur comptes 2011	Représentant de la SCI LA HENIN VIE PIERRE
LOUSSOUARN Olivier représentant de la sté SOFIDIANE	Membre du Conseil de Surveillance	40 ans	CS du 9 mars 2007 entériné par l'AG du 12 juin 2007	AG 2012 sur comptes 2011	Représentant de SOFIDIANE Représentant de SOFIDIANE au Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO Membre du Directoire d'ALMA PROPERTY

Jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissements en 2009 :

Membres du Conseil de Surveillance	2007	2008	2009
M. Martinier (Président)	14 589 €	14 188 €	14 921 €
M. Charon (Vice-Président)	7 053 €	6 752 €	4 444 €
M. Amblard	3 478 €	3 077 €	3 810 €
AVIP	2 609 €	3 077 €	3 810 €
LA HENIN VIE PIERRE		1 538 €	
LA MONDIALE	2 609 €		
FONCIERE DE L'ERABLE (ex SEDAF)	870 €	2 308 €	952 €
TIKEHAU CAPITAL*	1 739 €	2 308 €	3 810 €
SOFIDIANE	2 609 €	2 308 €	3 810 €
Sous-Total	35 556 €	35 556 €	35 556 €

Membres du Comité d'Investissements	2007	2008	2009
M. Charon (Président)	988 €	1 111 €	0 €
M. Martinier	1 975 €	1 667 €	2 667 €
M. Gervasi	1 481 €	1 667 €	1 778 €
Sous-Total	4 444 €	4 444 €	4 444 €
TOTAL	40 000 €	40 000 €	40 000 €

* compte tenu d'un mandat arrivé à échéance en juin 2009, TIKEHAU CAPITAL a finalement renoncé à ses jetons au titre de l'exercice 2009 (cf. quatrième résolution proposant de renouveler son mandat)

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1^{er} janvier 2009 est de 66 %. Le taux de présence des membres du Comité d'Investissements aux réunions depuis le 1^{er} janvier s'élève quant à lui à 67 %.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

SELECTIRENTE s'attache vis-à-vis de ses actionnaires à mettre en œuvre les règles du gouvernement d'entreprise.

Indépendance des membres du Conseil de Surveillance

La Société s'attache à respecter les principes d'indépendance des membres du Conseil de Surveillance tels que définis dans le rapport Bouton. Au regard des critères définis dans ce rapport, six des sept membres du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE sont indépendants, soit 75% pour un minimum de 50% préconisé dans le rapport.

Comité d'Investissements

Afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé, dans sa réunion du 28 juillet 2006, la mise en place d'un Comité d'Investissements. Composé de deux membres et d'un 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.

Il est en outre informé périodiquement par le Directoire de tous les investissements directs ou indirects et de tous les arbitrages projetés ou engagés.

Le Comité d'Investissements est composé de :

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

* par ailleurs membres indépendants du Conseil de Surveillance au sens du rapport Bouton. Cette indépendance au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5. du présent Document de Référence a été examinée lors du conseil de surveillance d'août 2006 préparatoire à l'introduction en bourse de la Société et la situation n'a pas changé depuis cette date.

Ce comité s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice (en février 2009, avril 2009 et novembre 2009). Le taux de présence des membres est de 67 %.

Dispositif de contrôle interne

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion est déléguée à la société SOFIDY selon les termes d'une convention de délégation de gestion signée en 1997 et ayant fait l'objet de deux avenants en janvier 2003 et août 2006. SOFIDY est elle-même une Société de Gestion de SCPI et de fonds d'investissements immobiliers agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. De plus, SOFIDY bénéficie d'un agrément en tant que Société de Gestion de Portefeuille avec un programme d'activité immobilier depuis le mois de juillet 2007.

Le dispositif de contrôle interne de SOFIDY 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.

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 : 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.

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.

HONORAIRES VERSES AUX CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur la sécurité financière et en vertu de l'article L. 820-3 du Code de Commerce, le montant des honoraires versés aux Commissaires aux Comptes doit être porté à la connaissance des actionnaires. Au titre de l'exercice 2009, les honoraires versés au cabinet KMPG se sont élevés à :

- Honoraires de commissariat aux comptes et prestations liées : 51 785 € HT,

Pour rappel sur l'exercice précédent, les honoraires de commissariat aux comptes versés au cabinet KPMG se sont élevés à 41 250 € HT en 2008. Un complément d'honoraires de 5 250 € HT portant sur des diligences directement liées à la mission de commissariat aux comptes a été versé en 2008.

	KPMG Audit			
	Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1
Audit				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes				
- Emetteur	48 285 €	41 250 €	93%	89%
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
- Emetteur	3 500 €	5 250 €	7%	11%
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	51 785 €	46 500 €	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	-	-	-	-
TOTAL	51 785 €	46 500 €	100%	100%

SELECTIRENTE n'établissant pas de comptes consolidés, il n'existe pas de co-commissariat aux comptes

RISQUES ET INCERTITUDES

Les facteurs de risque susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats sont présentés, sans que la liste en soit exhaustive, page 100 du présent Document de Référence.

RAPPORT DU DIRECTOIRE SUR DIVERSES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Sixième résolution - Assemblée Générale Ordinaire

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

Le Directoire propose de proroger les dispositions de la 4^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2009 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies dans les articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et du Règlement Européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003. Cette autorisation a pour objet de permettre notamment à la Société d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de ses propres actions dans le cadre d'un contrat de liquidité, d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, à l'occasion de l'exercice de droits attachés à titres donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société, d'annuler les actions achetées.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Huitième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 6^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2008 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 20 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des septième, huitième, neuvième et dixième résolutions de l'Assemblée Générale (le « Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital ») serait fixé à 20 000 000 euros. Le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 30 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu de la neuvième résolution (le « Plafond Maximum Global de l'Emission de Titres de Créances ») de l'Assemblée Générale serait fixé à 30 000 000 euros.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Neuvième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire *(Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 7^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2008 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, et selon les modalités suivantes :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 20 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital ;
- le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 30 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global de l'Emission de Titres de Créances ;
- le prix d'émission des actions émises directement serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne de cours corrigée définie ci-dessus ;
- la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se ferait, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale à la moyenne des cours corrigée définie ci-dessus.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Onzième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 9^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2008 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation serait légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourrait dépasser 5 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital. La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Douzième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Emission de bons de souscriptions d'actions à attribuer à titre gratuit aux actionnaires de la société en période d'offre publique)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 6^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2009 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider de l'émission de bons de souscription d'actions à attribuer à titre gratuit aux actionnaires de la société en période d'offre publique. Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptible d'être réalisée en vertu de la présente délégation serait fixé à 10 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital en application de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital. Le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder 30 % du capital de la Société au jour de la décision d'émission.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Treizième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 7^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2009 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déciderait, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il déciderait dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

PERSPECTIVES

En 2010, les perspectives de reprises sont encore très timides et les conséquences de la crise continueront à peser. SELECTIRENTE devra faire face à l'impact conjugué d'un taux d'occupation sous pression, d'indexations quasi nulles voire négatives et de renégociations de loyers pour s'assurer de la stabilité de certains locataires et préserver au mieux son chiffre d'affaires à périmètre constant. Les résultats devraient néanmoins continuer à profiter d'un coût de la dette toujours très faible et d'investissements dans des conditions favorables.

Tous les efforts de votre Société de Gestion seront mis en œuvre pour valoriser le patrimoine (via des déplafonnements de loyers, des arbitrages...), optimiser la gestion de la dette, investir dans des actifs performants et lever les liquidités nécessaires pour saisir ces opportunités.



Rue Mirabeau – Bourges (18)

INFORMATIONS JOINTES AU RAPPORT DE GESTION

DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Conformément à l'article L. 225-100 alinéa 7 du Code de Commerce, nous vous indiquons que l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008 et l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin 2009 ont consenti au Directoire les délégations et autorisations d'émettre des actions et autres valeurs mobilières suivantes (ces Assemblées Générales ont annulé et remplacé toutes les précédentes délégations) :

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de l'autorisation	Utilisation au 31 décembre 2009
6 ^{ème} de l'AGM du 26 mai 2008	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	20 000 000 euros pour les augmentations de capital.	26 mois à compter du 26 mai 2008	
7 ^{ème} de l'AGM du 26 mai 2008	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance	10 000 000 euros pour les augmentations de capital 10 000 000 euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 26 mai 2008	
8 ^{ème} de l'AGM du 26 mai 2008	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital.	Dans les limites légales et s'imputant sur le plafond de 20 000 000 prévus dans la 6 ^{ème} résolution	26 mois à compter du 26 mai 2008	
9 ^{ème} de l'AGM du 26 mai 2008	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres	5 000 000 euros	26 mois à compter du 26 mai 2008	
6 ^{ème} de l'AGM du 8 juin 2009	Emission de bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique	10 000 000 euros étant précisé que le nombre maximum de bons qui pourra être émis ne pourra excéder 30% du capital de la Société au jour de la décision d'émission	18 mois à compter du 8 juin 2009	
7 ^{ème} de l'AGM du 8 juin 2009	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10% du capital par période de 24 mois	18 mois à compter du 8 juin 2009	
8 ^{ème} de l'AGM du 8 juin 2009	Emission d'options de souscription ou d'achat d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce	1,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 8 juin 2009	
9 ^{ème} de l'AGM du 8 juin 2009	Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre	0,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 8 juin 2009	

Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème} résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008 et des 6^{ème} et 7^{ème} résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin 2009 est fixé à 20 000 000 euros et n'est pas utilisé au 31 décembre 2009.

RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2005	2006	2007	2008	2009
I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital Social	15 723 968	19 547 328	23 293 888	23 453 888	23 453 888
Nombre d'actions ordinaires existantes	982 748	1 221 708	1 455 868	1 465 868	1 465 868
Nombre maximal d'actions futures à créer par convention d'obligations et levées d'options de souscriptions	60 000	60 000	60 000	-	-
II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	5 354 671	6 777 851	8 818 858	9 937 198	11 038 254
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	7 775 754	5 247 345	6 004 218	5 959 961	7 101 167
Impôts sur les bénéfices	2 008 730	726 347	114 603	-	-
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	3 792 226	1 965 632	2 406 103	1 812 573	2 497 895
Résultat distribué	2 240 524	1 527 135	1 965 422	2 052 215	2 491 976
III-RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	6,43	3,70	4,05	4,07	4,84
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	4,23	1,61	1,65	1,24	1,70
Dividende net global revenant à chaque action	2,50	1,25	1,35	1,40	1,70
IV-PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-



Rue Pierre Vincendon – La Tour du Pin (68)

RAPPORT FINANCIER 2009

BILAN AU 31 DECEMBRE 2009

ACTIF	Exercice N, clos le 31/12/09			Exercice N, clos le 31/12/08
	BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	3 253 500	1 682 626	1 570 874	1 924 455
		-		
Immobilisations Corporelles				
Terrains	35 473 453		35 473 453	32 704 138
Constructions	95 702 311	10 107 806	85 594 505	84 283 592
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	176 463		176 463	128 587
Immobilisations Financières				
TIAP*	3 921 683	-	3 921 683	4 893 818
Créances rattachées à des TIAP	-		-	46 758
Fonds de roulement	55 767		55 767	50 902
Autres immobilisations financières	258 035	-	258 035	239 141
ACTIF IMMOBILISE	138 841 213	11 790 432	127 050 781	124 271 392
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	607 752		607 752	518 327
Créances douteuses	959 949	686 278	273 671	220 875
Clients factures à établir	61 339		61 339	28 554
Locataires chargés à rembourser	594 090		594 090	477 725
Autres créances				
Créances fiscales	67 730		67 730	50 347
Produits à recevoir	263 864		263 864	268 363
Débiteurs divers	119 052	119 052	-	245 934
Fournisseur débiteurs	-		-	12 520
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	5 296 620		5 296 620	3 932 940
Instruments de trésorerie	83 077		83 077	
Disponibilités	1 661 887		1 661 887	1 932 868
Charges constatées d'avance	38 531		38 531	37 740
ACTIF CIRCULANT	9 753 891	805 330	8 948 561	7 726 192
Prime de remboursement des Obligations	-		-	-
TOTAL GENERAL	148 595 104	12 595 762	135 999 342	131 997 583

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

BILAN AU 31 DECEMBRE 2009 (SUITE)

PASSIF	Exercice N, clos le 31/12/09	Exercice N, clos le 31/12/08
Capital social	23 453 888	23 453 888
Primes d'émission	16 618 614	16 618 614
Ecart de réévaluation	17 709 571	17 862 853
Ecart de réévaluation distribuable	1 940 280	1 786 998
Réserve légale	649 393	558 764
Réserve indisponible	189 160	173 194
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	1 948 666	2 287 796
Résultat de l'exercice	2 497 895	1 812 573
CAPITAUX PROPRES	65 019 371	64 566 585
Provisions pour risques	60 000	110 000
Provisions pour charges	205 828	155 698
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	265 828	265 698
Emprunts		
Dette financière sur obligations convertibles	-	1 638 827
Emprunts auprès des établissements de crédit	64 478 218	59 093 356
Emprunts et dettes financières diverses	252 514	265 965
Dépôt de garantie	2 175 192	1 985 477
Dettes		
Clients avoirs à établir	-	4 567
Clients créditeurs	846 921	727 257
Clients avances sur charges	579 694	517 939
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	934 752	648 635
Dettes fiscales et sociales	1 159 667	2 021 013
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Créditeurs divers	13 615	
Autres dettes	268 014	243 544
Produits constatés d'avance	5 556	18 720
DETTES	70 714 143	67 165 301
TOTAL GENERAL	135 999 342	131 997 583

COMPTE DE RESULTAT 2009

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/09	Exercice N-1, clos le 31/12/08
Produits d'exploitation		
Loyers	9 809 759	8 913 621
Revenus des SCPI	989 636	879 167
Revenus annexes	238 859	144 411
Chiffre d'affaires net	11 038 254	9 937 198
Charges locatives refacturables	637 123	513 957
Taxes refacturables	732 437	683 432
Commissions et courtages	-	22 681
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	239 711	232 815
Autres produits	39 406	4 641
Total des produits d'exploitation	12 686 932	11 394 724
Charges immobilières		
Charges locatives non refacturables	163 430	132 688
Charges locatives refacturables	637 123	513 957
Entretien non refacturable	58 830	21 567
Impôts, taxes et versements assimilés		
Taxes non refacturables	109 484	48 504
Taxes refacturables	732 437	683 432
Autres impôts	69 174	66 225
Autres achats et charges externes		
Rémunération de la société de gestion	877 575	791 766
Honoraires	313 539	233 126
Assurances	36 091	41 392
Services bancaires	19 289	21 160
Autres achats	35 729	28 656
Dotations d'exploitation		
Dotations aux amortissements	3 550 149	3 365 917
Dotations aux provisions pour créances douteuses	473 675	348 005
Dotations aux provisions pour gros entretien	68 483	105 704
Dotations aux provisions pour risques	-	60 000
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir		
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	139 491	94 889
Total des charges d'exploitation	7 284 499	6 556 987
RESULTAT D'EXPLOITATION	5 402 433	4 837 737

COMPTE DE RESULTAT 2009 (SUITE)

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/09	Exercice N-1, clos le 31/12/08
Produits financiers		
Produits sur créances rattachées à des participations	5	2 703
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	60 263	275 481
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	1 168 374	1 953 481
Autres intérêts et produits assimilés	7 910	140 342
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	14 836
Total des produits financiers	1 236 552	2 386 843
Charges financières		
Intérêts et charges assimilés	2 254 152	2 762 597
Charges nettes sur cessions de VMP		
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	1 057 797	2 031 490
Autres intérêts et charges assimilés	176 266	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	17 967
Total des charges financières	3 488 215	4 812 053
RESULTAT FINANCIER	- 2 251 663	- 2 425 210
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	3 150 770	2 412 527
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 485 673	71 100
Reprise sur provisions et transferts de charges	68 817	116 205
Total des produits exceptionnels	1 554 490	187 305
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	112 773	145 625
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 275 099	27 982
Dotations aux amortissements et provisions	819 494	613 652
Total des charges exceptionnelles	2 207 366	787 259
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 652 876	- 599 954
Impôts sur les bénéfices		
BENEFICE OU PERTE	2 497 895	1 812 573

I – Faits marquants de l'exercice

En dehors d'une conjoncture difficile, conséquence de la crise financière internationale déclenchée à l'automne 2008, aucun événement marquant n'est à signaler.

Aucun événement postérieur susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes de l'exercice 2009 n'est à signaler.

II - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2009 sont établis selon les principes du Plan Comptable Général. SELECTIRENTE n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base ci-après :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance de l'exercice,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

• *Immobilisations incorporelles*

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tout frais inclus). L'usufruit temporaire de parts de SCPI est amorti de façon linéaire sur la durée du démembrement.

• *Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tout frais inclus).

- Quote-part terrain et répartition par composants

Depuis le 1^{er} janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

A compter du 1^{er} janvier 2007, SELECTIRENTE a décidé de porter la quote-part des terrains dans la valeur des pieds d'immeubles nouvellement acquis à 35 % contre 20 % auparavant. L'affectation par composant restant quant à elle inchangée depuis le 1^{er} janvier 2005, le coût d'acquisition des immobilisations corporelles est par conséquent réparti de la manière suivante depuis le 1^{er} janvier 2007 :

	Pieds d'immeubles		Magasins de périphérie	
	quote-part valeur globale	quote-part composants	quote-part valeur globale	quote-part composants
Terrain	35%		20%	
Structure / Gros œuvre	65%	80%	80%	75%
Extérieurs (toiture, façade, ...)		15%		20%
Aménagements intérieurs et installations générales		5%		5%

- Réévaluation des immobilisations dans le cadre de l'adoption du régime fiscal SIIC à effet du 1^{er} janvier 2007

SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC à effet au 1^{er} janvier 2007. Dans le cadre de cette option et conformément à la possibilité qui lui était offerte, la Société a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières.

Durées d'amortissement à compter du 1^{er} janvier 2007

S'agissant des immeubles, la Société a décidé d'amortir chacun des composants réévalués au 1^{er} janvier 2007 sur la base des durées d'origine. Ces durées sont celles retenues lors de la mise en œuvre des composants le 1^{er} janvier 2005 à l'exception de la durée d'amortissement du composant gros œuvre des pieds d'immeubles qui passe de 40 ans précédemment à 60 ans à compter du 1^{er} janvier 2007. Cette évolution est conforme à la position de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et aux pratiques observées chez les principales foncières murs de commerces et/ou murs parisiens de la place.

Les méthodes d'amortissements sont donc les suivantes à depuis le 1^{er} janvier 2007 :

Composants	Pieds d'immeubles		Magasins de périphérie	
	Mode	Durée	Mode	Durée
Structure / gros œuvre	Linéaire	60 ans	Linéaire	30 ans
Extérieurs (toiture, façade...)	Linéaire	15 ans	Linéaire	15 ans
Aménagements intérieurs et installations générales	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur touchant un actif immobilier donné, que cet indice de perte de valeur soit interne (dégradation de l'actif, vacance ou baisse de loyers...) ou externe (baisse de la valeur donnée par l'expert immobilier ou bien élément démontrant une chute significative de la valeur de marché pour les acquisitions récentes non encore expertisées), un test de dépréciation est mené. Il conduit, le cas échéant, à constater une provision pour dépréciation dès lors que la valeur actuelle de l'actif concerné (correspondant généralement à la valeur d'expertise hors droit) est inférieure de 10% à la valeur nette comptable (hors quote-part de frais et droits non amortis). A ce titre et compte tenu de l'évolution du marché en 2009, des dotations aux provisions pour dépréciation ont été constatées sur certains actifs (notamment vacants) pour un montant total de 764 172 € portant les provisions pour dépréciation d'actif de 569 737 € au 31 décembre 2008 à 1 299 696 € au 31 décembre 2009.

Par dérogation à la règle énoncée ci-dessus, la valeur actuelle retenue pour l'actif de Vaulx-en-Velin ne correspond pas à la valeur d'expertise hors droits communiquée par Cushman & Wakefield, soit 1990 000 €, mais à la moyenne arithmétique de cinq méthodes de valorisation de cet actif (l'expertise hors droits, deux méthodes de *Discounted Cashflows* avec des hypothèses différentes, une approche sur la base d'une négociation en cours, une approche bilan – promoteur) aboutissant à une valeur actuelle de 2 535 000 €.

- *Immobilisations financières*

La rubrique du bilan auparavant intitulée « Participation » a été renommée TIAP (Titres immobilisés de l'activité de portefeuille) afin de mieux refléter le classement comptable de ces investissements.

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition frais inclus. En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est le cas échéant constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2008, 40 217 actions de la foncière KLEPIERRE figuraient parmi les immobilisations financières. Suite à une décision de gestion, l'intégralité des 48 071 actions détenues au 30 juin 2009 a été vendue au cours du second semestre 2009 à un prix supérieur à la valeur nette comptable. Cet arbitrage a permis de générer une plus value de 110 577 €.

- *Créances*

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas si le loyer ou les charges sont impayés depuis 6 mois, cette analyse conduisant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT diminuées du dépôt de garantie HT).

- *Instrument de trésorerie*

Le poste correspond à des primes de cap amorties linéairement entre la date de souscription et la date d'échéance de la couverture.

- *Frais d'augmentation de capital / Prime d'émission*

La société a opté pour l'enregistrement des frais d'augmentation de capital en diminution de la prime d'émission pour leur montant net d'impôt. Aucune augmentation de capital n'a été réalisée en 2009.

III - Notes sur les postes du bilan

- *Immobilisations incorporelles*

Elles sont exclusivement constituées d'usufruits temporaires de parts de SCPI dont la liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

- *Immobilisations corporelles*

Elles sont constituées des immeubles constituant le patrimoine immobilier locatif dont la liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières concernent principalement des parts de SCPI acquises en pleine propriété et une participation de 5% dans la SAS CIMES & Cie. Leur liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

• *Etat des immobilisations au 31 décembre 2009*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2008 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		31/12/2009 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						1
Concession, Brevets	1					1
Autres immobilisations incorporelles	3 376 594				123 094	3 253 500
TOTAL	3 376 595	-	-	-	123 094	3 253 501
Immobilisations corporelles						
Terrains	32 704 138		3 064 402		295 087	35 473 453
Constructions	90 589 381		6 288 484		1 175 554	95 702 311
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	128 587		573 642		525 766	176 463
TOTAL	123 422 106	-	9 926 528	-	1 996 407	131 352 227
Immobilisations financières						
TIAP	4 893 818		84 430		1 056 564	3 921 684
Créances rattachées aux TIAP	46 758				46 758	-
Fonds de roulement	50 902		4 953		87	55 767
Autres immobilisations financières	286 001		74 449		102 415	258 035
TOTAL	5 277 477	-	163 832	-	1 205 824	4 235 485
TOTAL GENERAL	132 076 179	-	10 090 360	-	3 325 325	138 841 213

Les immobilisations en cours sont constituées des indemnités d'immobilisation versées à l'occasion de la signature de promesses de vente en vue d'acquérir des actifs, ainsi que des travaux en cours à la clôture de l'exercice.

• *Etat des amortissements et provisions au 31 décembre 2009*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2008	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2009
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 452 140	353 581	123 094	1 682 626
TOTAL	1 452 140	353 581	123 094	1 682 626
Immobilisations corporelles				
Constructions	5 736 051	3 196 568	124 509	8 808 110
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	5 736 051	3 196 568	124 509	8 808 110
Immobilisations financières				
TIAP				
Créances rattachées aux TIAP				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	7 188 191	3 550 149	247 603	10 490 737

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2008	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2009
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	569 737	804 071	74 113	1 299 695
Sur immobilisations financières	46 860		46 860	-
Sur Créances clients	383 962	473 675	171 358	686 279
Sur autres créances	132 840		13 788	119 052
TOTAL	1 133 398	1 277 746	306 119	2 105 026

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 1 299 695 € se décomposent en :

- 56 126 € pour dépréciation de composants pour lesquels des travaux de remplacement ou de renouvellement sont identifiés et sont déjà engagés ou vont intervenir sur l'exercice suivant.
- 1 243 570 € de dépréciation d'actifs pour lesquels des indices de perte de valeur ont été identifiés. Les pertes de valeur constatées ont été calculées par différence entre la valeur nette comptable hors frais d'acquisition et la valeur d'expertise hors droits. Elles se décomposent ainsi :
 - 181 301 € pour une boutique situé rue Vaugirard à Paris (15^{ème}),
 - 64 166 € pour une boutique situé avenue de Versailles à Paris (16^{ème}),
 - 332 530 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81),
 - 63 605 € pour une boutique rue Saint-Spire à Corbeil (91),
 - 499 000 € pour un magasin de périphérie à Vaulx-en-Velin (69),
 - 33 268 € pour une boutique rue Ordener à Paris (18^{ème}),
 - 45 296 € pour une boutique à Montargis (45),
 - 8 646 € pour une boutique rue de Rosiers à Corbeil (91),
 - 15 758 € pour une boutique à Epinay-sur-Seine (93).

La provision sur immobilisations financières constituée au 31 décembre 2008 porte sur les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité (par différence entre la valeur nette comptable des actions et leur valorisation sur la base du cours de bourse moyen du mois de décembre). Elle a été entièrement reprise au 31 décembre 2009.

Les provisions sur créances clients correspondent aux provisions constituées sur clients douteux.

Les provisions sur autres créances portent exclusivement sur une créance relative au solde de la vente de la participation ANTIKHEAU SAS réalisée en décembre 2005. Dans le cadre de cette cession, une partie du prix de vente a été séquestrée en couverture de la garantie d'actifs et de passifs octroyée à l'acheteur et décrite dans les engagements hors bilan. A la clôture de l'exercice 2009, seul le montant résiduel non encaissé du séquestre figure à l'actif pour 119 052 €, montant intégralement provisionné compte tenu du risque de recouvrement identifié. Pour mémoire, la plus-value réalisée en 2005 a été de 3 588 830 €, nette de frais et avant impôt.

- *Etat des créances au 31 décembre 2009*

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Autres immobilisations financières	55 767		55 767
Créances de l'actif circulant			
Clients	607 752	607 752	
Clients douteux et litigieux	959 949	959 949	
Autres créances clients	594 090	594 090	
Clients -facture à établir	61 339	61 339	
Etat : Impôt sur les bénéfices		-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	67 730	67 730	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	119 052	119 052	
Produits à recevoir	263 864	263 864	
Charges constatées d'avance	38 531	38 531	
TOTAL	2 768 074	2 712 307	55 767

- *Tableau de variation des capitaux propres*

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2008	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2009
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	17 862 853			- 153 282	17 709 571
Ecart de réévaluation distribuable	1 786 998			153 282	1 940 280
Réserve Légale	558 764		90 629		649 393
Réserve Indisponible	173 194		15 966		189 160
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	2 287 796		- 339 130		1 948 666
Résultat de l'exercice	1 812 573		- 1 812 573	2 497 895	2 497 895
Capitaux Propres	64 566 585	-	- 2 045 108	2 497 895	65 019 372
Dividendes versés			2 045 108		

- *Capital social*

Au 31 décembre 2009, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 23 453 888 euros et se compose de 1 465 868 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

- *Ecart d'évaluation*

Dans le cadre de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SELECTIRENTE a décidé de procéder à une réévaluation comptable des immobilisations corporelles et financières de son bilan. Conformément à l'avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Conseil National de la Comptabilité, l'écart de réévaluation, a été enregistré en capitaux propres, à l'ouverture de l'exercice 2007, pour un montant brut de 23 611 731 € sur lequel a été imputé l'impôt de sortie (3 895 936 €) exigible dans le cadre de l'option pour le régime fiscal SIIC.

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation. La Société propose à ce titre de transférer un montant de 669 459,29 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables (cf. résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale). En cas d'approbation de cette résolution, le solde du poste « Ecart de réévaluation » serait le suivant :

Ecart d'évaluation brut	23 611 731
Impôt de sortie	-3 895 936
- Transfert relatif à l'exercice 2007	-1 786 998
- Transfert relatif à l'exercice 2008	-219 226
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2008	17 709 571
- Transfert relatif aux cessions de l'exercice 2009	-518 770
- Transfert relatif aux amortissements 2009 de l'écart d'évaluation	-150 690
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2009*	17 040 111
<i>*(après affectation en cas d'approbation de la résolution n°2 de la prochaine Assemblée générale)</i>	

- Provisions pour risques et charges**

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2008	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2009
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien	155 698	68 483	18 352	205 828
Autres provisions pour risques et charges	110 000		50 000	60 000
TOTAL	265 697	68 483	68 352	265 828

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville.

Les autres provisions pour risques et charges correspondent à une provision constituée en 2007 pour faire face au risque encouru dans une procédure d'expertise engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation.

- Etat des dettes au 31 décembre 2009**

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles	-	-		
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	64 478 218	5 011 164	20 028 415	39 438 639
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	2 427 706	252 514		2 175 192
Fournisseurs et comptes rattachés	934 752	934 752		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	973 984	973 984		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	174 400	174 400		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	11 283	11 283		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	1 708 244	1 708 244		
Produits constatés d'avance	5 556	5 556		
TOTAL	70 714 143	9 071 897	20 028 415	41 613 831

- *Dette d'impôt sur les sociétés*

L'option pour le régime fiscal des SIIC entraîne l'exigibilité d'un impôt de sortie de 16,5 % des plus-values latentes sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes et présents à l'entrée dans le régime. A ce titre SELECTIRENTE est devenue redevable au 1^{er} janvier 2007 d'un impôt de sortie de 3 895 936 euros. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de l'année de l'option et des trois années suivantes, soit selon l'échéancier suivant :

Date	Montant des échéances (en Euros)
15 décembre 2007 (payé)	973 983,89
15 décembre 2008 (payé)	973 983,89
15 décembre 2009 (payé)	973 983,89
15 décembre 2010	973 983,89

Le solde de cette dette fiscale est donc de 973 933,89 € au 31 décembre 2009.

- *Trésorerie*

<i>en Euros</i>	Titres détenus au 31/12/2009	Prix d'achat (valeur comptable)	Valeur au 31/12/2009	Plus value potentielle	Moins value potentielle
Sicav Monétaire					
EC monétaire (Caisse d'Epargne)	190	49 503	49 503	-	
CIC EPARCIC - CASH 365 (Crédit Mutuel)	10	281 377	281 380	3	
SGAM inv. Liquidité Euro (Société Générale)	27	160 782	160 782	0	
Fortis Trésorerie jour (Fortis)	1	4 057	4 100	43	
Sous-total VMP	228	495 718	495 764	46	
Certificats de dépôts		4 800 902			
Instruments de Trésorerie		83 077			
Disponibilités		1 661 887			
Total trésorerie		7 041 584			

- *Mouvements sur actions propres*

Dans le cadre du contrat de liquidité, les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2008	5 534	236 020			- 14 795
Achats de l'exercice	1 307	43 026			
Ventes de l'exercice	2 105	102 453			- 27 966
Actions propres détenues au 31/12/2009	4 736	176 593		176 593	- 42 761
Solde espèces (dont vente de DPS)		81 442		81 442	
Total du compte de liquidité		258 035	-	258 035	

IV - Notes sur le compte de résultat

• Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2009 s'établit à 11 038 254 € et intègre des dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété ou en usufruit temporaire à hauteur de 989 636 €, soit 9 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 98,9 % et pour le solde en Belgique.

• Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à - 652 876 € et est principalement constitué par :

- des dotations aux provisions pour dépréciations portant sur huit actifs immobiliers :	- 764 172 €
- le résultat de cession de trois actifs immobiliers :	+ 210 574 €
- de frais liés à des refinancements d'actifs :	- 85 100 €
- de la reprise sur provision au titre des actions propres détenues :	+ 45 313 €
- le malis sur rachat d'actions propres :	- 27 966 €

• Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû ⁽¹⁾	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	3 026 525			3 026 525
- non exonéré	124 246	121 736		124 246
Exceptionnel				-
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 50%	210 574			210 574
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	- 866 709			- 866 709
- non exonéré	3 260	3 260		3 260
SOUS - TOTAL	2 497 895	124 996	-	2 497 895
TOTAL	2 497 895	124 996	-	2 497 895

⁽¹⁾ L'absence d'impôt dû au titre de l'exercice 2009 s'explique par l'imputation de déficits au titre des exercices antérieurs à hauteur de 295 740 €.

V - Engagements hors bilan au 31 décembre 2009

• Promesses signées

Au 31 décembre 2009, SELECTIRENTE aucune promesse de vente n'était signée.

• Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, la Caisse d'Epargne Ile de France Paris, le Crédit Foncier de France, la Société Générale et la banque HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés. Au 31 décembre 2009, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège prêteur de deniers : lotissement des Cent Arpents à Saran (45), 39 rue Saint-Spire à Corbeil-Essonnes (91) et 89 rue Mirebeau à Bourges (18).

Selon les termes d'un contrat de prêt conclu avec la Société Générale, une hypothèque de second rang a été octroyée sur les locaux situés à Bourg en Bresse, à Brest, à Chambry, au Mans ainsi que sur le local situé au 47 rue d'Auteuil à Paris.

Selon les termes d'un contrat conclu avec le Crédit du Nord, 147 parts de la SCPI SELECTINVEST 1 ont été nanties.

Selon les termes de deux contrats conclus avec le Crédit Foncier de France, 738 parts de la SCPI EFIMMO1, 510 parts de la SCPI HABITAPIERRE 2, l'usufruit temporaire de 10 009 parts de SCPI IMMORENTE, l'usufruit temporaire de 190 parts de la SCPI EFIMMO1, l'usufruit temporaire de 840 parts de la SCPI PARTICIPATION FONCIERE 1 et l'usufruit temporaire de 820 parts de la SCPI PARTICIPATION FONCIERE 2 ont été nanties.

- *Garanties d'actifs et de passifs*

Dans le cadre de la cession de sa participation dans ANTIKEHAU intervenue en 2005, SELECTIRENTE a octroyé au cessionnaire une garantie d'actifs et de passifs plafonnée à la somme de 472 222 € et arrivant à échéance le 31 janvier 2009. En couverture de cette garantie, SELECTIRENTE a signé une convention de séquestre au terme de laquelle la somme de 472 222 € a été prélevée sur le prix de vente. Ce séquestre a été partiellement remboursé courant 2006 et courant 2009 et son solde s'élève à 119 052 € au 31 décembre 2009. Compte tenu des procédures en cours à la clôture de l'exercice (cf. Notes sur les provisions), la créance de séquestre a été provisionnée à hauteur de 119 052 €. Pour mémoire, la plus-value réalisée en 2005 a été de 3 588 830 €, nette de frais et avant impôt.

- *Instruments financiers dérivés*

SELECTIRENTE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variables par des contrats de swap parfaitement adossés à des emprunts et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Durée	Taux payé	Taux reçu
6 120 000 € amortissable	13 ans du 31/01/06 au 31/01/19	3,41%	Euribor 3 mois
2 600 000 € amortissable	12 ans du 04/01/06 au 04/01/18	3,37%	Euribor 3 mois
830 000 € amortissable	15 ans du 10/10/06 au 10/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	15 ans du 25/10/06 au 25/10/21	4,08%	Euribor 3 mois

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit le 12 décembre 2007 un emprunt à taux variable d'un montant nominal de 1 500 000 €, amortissable sur 15 ans, intégrant une couverture propre. Le taux de l'emprunt (Euribor 3 mois + 0,685%) est en effet contractuellement plafonné à 5,29% (taux de départ) avec un plancher à 4,29%.

En juillet 2009, SELECTIRENTE a également souscrit un CAP Euribor 3 mois d'un nominal de 5 000 000 € visant à se couvrir entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014 contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 4%).

- *Autres engagements*

Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation de gestion entre la Société et SOFIDY signé le 2 août 2006, la Société s'est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation à son initiative. Au 31 décembre 2009, cet engagement correspond à une année de commissions d'investissement et deux années de commissions de gestion, ce montant étant ensuite dégressif dans le temps.

VI – Tableau des flux de trésorerie

<i>En euros</i>	2007	2008	2009
Résultat de l'exercice	2 406 103	1 812 573	2 497 895
Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 483 509	4 147 385	4 521 906
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôt	-672 511	-43 119	-321 152
Capacité d'autofinancement	5 217 101	5 916 839	6 698 649
Variation du besoin en fonds de roulement	3 513 235	531 192	265 405
Impôt sur réévaluation des immobilisations	-2 921 952		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	5 808 384	6 448 031	6 964 054
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-51 098	-577 766	
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-20 372 656	-10 536 697	-9 352 886
Acquisitions d'immobilisations financières	-3 200 046	-180 743	-84 430
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	4 109 084	71 100	1 475 342
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts			1 167 141
Autres variations d'immobilisations	507 778	33 301	105 472
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-19 006 939	-11 190 805	-6 689 361
Variation de capital et primes d'émissions	10 708 949		
Dividendes versés aux actionnaires	-1 525 965	-1 959 869	-2 045 108
Paiement de l'exit tax liée au régime SIIC	-973 984	-973 984	-973 984
Nouveaux emprunts contractés	12 325 000	8 843 000	10 119 000
Remboursements d'emprunts	-5 092 853	-3 822 558	-4 734 138
Remboursements des obligations convertibles			-1 638 827
Variations des dépôts de garantie	318 527	221 320	184 850
Autres variations financières	67 228	20 196	-10 710
Flux net de trésorerie lié aux financements	15 826 901	2 328 105	901 083
Variation de trésorerie	2 628 347	-2 414 670	1 175 776
Trésorerie d'ouverture	5 652 131	8 280 478	5 865 808
Trésorerie de clôture	8 280 478	5 865 808	7 041 584
Variation de trésorerie	2 628 347	-2 414 670	1 175 776

TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
NANTERRE	92000	4, place Gabriel Péri	La maison de Marina	34	15/12/1997	48 783,69	14 765,80	66 091,47
PARIS	75011	124, bd Richard Lenoir	ECLIP Publicité Communication	54	18/12/1997	44 210,21	13 455,99	59 972,86
BREST	29200	275, route de Gouesnou	Vêtements Groupe André	930	30/03/1998	572 087,38	134 976,14	733 805,43
LE MANS	72000	24/30, rue Roger de La Fresnaye	L'Activité	869	30/03/1998	396 367,44	108 605,51	525 171,87
PARIS	75016	47, rue d'Auteuil	HSBC France	135	26/06/1998	434 479,70	105 459,24	565 985,59
PARIS	75116	152, ave Victor Hugo	L'Enfance Heureuse	64	02/10/1998	106 714,31	35 597,14	149 176,56
PARIS	75020	39, rue des Pyrenées	BISTROT DE L'AVENIR	66	06/10/1998	60 979,61	21 253,96	86 200,51
PARIS	75018	40, rue Damremont	Hufnagel	21	15/10/1998	104 703,17	27 289,54	138 360,05
			SOGIVA	83				
			Z Groupe	13				
PARIS	75017	8, rue de Tocqueville	Gabarrou	67	13/01/1999	99 091,86	15 697,96	120 327,28
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	24, rue aux Fleurs	LIDL	667	28/01/1999	586 928,72	63 555,00	676 503,06
PARIS	75009	44, rue Notre Dame de Lorette	Crédit Lyonnais	84	01/04/1999	213 428,62	29 521,97	254 670,53
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	Caramella	24	22/06/1999	144 826,57	23 276,16	176 211,02
			Alimentation KAROUIA	29				
PARIS	75009	17, rue du Fg Montmartre	Pharmacie Teboul Gazerès	141	06/07/1999	150 924,53	25 430,28	184 862,15
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS	543	13/12/1999	259 163,33	33 134,20	303 989,43
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	GAMIDA TECH	264				
DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	Alami Distribution	554	21/12/1999	152 449,02	28 398,02	188 080,92
PARIS	75009	59 bis et 61 rue Jean-Baptiste Pigalle	CALIFORNIA MUSIC	140	18/04/2000	243 918,43	25 616,29	280 316,11
ARLES FOURCHON	13200	7 lotissement de l'Aurélienne	AUTO BILAN FRANCE SNC	200	25/05/2000	118 300,44	14 230,43	137 832,10
CHAMBRY	02000	rue Descartes	Cie Européenne de Chaussure	653	06/07/2000	1 315 635,02	62 743,36	1 433 513,51
			MAXITTOYS	755				
			AUBERT	603				
ASNIERES	92600	47 avenue de la Marne	UNG Fleuriste	84	25/07/2000	96 042,88	14 044,06	114 490,42
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED	141	19/09/2000	203 157,63	17 612,11	229 249,12
			BEN AYAD Jamel (pressing)	37				
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS	1118	29/09/2000	841 299,38	88 122,47	960 387,57
			Louisiane	672				
PARIS	75012	6 rue de Lyon	Les Monnaies de Lyon	57	03/10/2000	125 770,44	11 502,46	143 840,04
PARIS	75017	67 rue de Levis	Rodier	40	16/10/2000	91 469,41	13 782,54	109 462,03
PARIS	75017	17 rue Jouffroy d'Abbans	BATIM SARL Agence immobilière	51	20/10/2000	100 616,35	14 077,75	120 181,07
DOURDAN	91410	60 rue de Chartres	BNP	176	27/10/2000	237 569,36	17 969,73	265 760,66
CREIL	60100	Quartier République	ADECCO	119	27/10/2000	143 302,08	12 591,71	162 129,54

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
DAMMARIE LES LYS	77190	269 rue Léon Foucault	DAMAFUILLE	1346	30/10/2000	762 245,09	80 041,21	875 977,75
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	NOUVELLE GIRAUX VOYAGES	41	13/12/2000	137 204,12	17 742,59	161 144,58
			Coiffure MF	5				
LES ULIS	91940	6 avenue du Cap Horn	LEADER PRICE	1571	19/12/2000	1 198 249,28	77 608,18	1 326 891,75
PARIS	75011	36 rue Sedaine	Liu Luan	81	20/12/2000	274 408,23	31 475,34	318 118,91
			Milanie	73				
PARIS	75014	181 rue d'Alésia	Libre	30	21/12/2000	114 336,76	12 456,99	131 865,50
PARIS	75008	27/29 rue de Penthièvre	VVB Concept	29	11/01/2001	121 959,21	20 057,51	147 697,40
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Val Opticien	22	12/01/2001	106 714,31	18 531,54	131 237,60
			NGUYEN HONG DIEP	37				
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France	155	15/01/2001	564 061,36	37 290,94	625 406,40
			GYPSO	138				
PARIS	75018	13 rue de Trétaigne/17 rue Duc	SCM CENTRE DE TRETAINNE	185	20/02/2001	167 693,92	23 408,21	200 244,45
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne	SCHAPIRA (Ste Exact)	18	11/04/2001	156 260,24	13 122,69	177 486,21
			Loin Voyage	51				
PUTEAUX	92800	109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin	Hair Rayan	61	23/04/2001	167 693,92	15 550,84	190 574,56
PARIS	75016	41 rue de la Fontaine	Hypercacher	318	31/05/2001	503 081,76	35 034,33	559 640,73
PARIS	75001	5 rue du Marché St Honoré	WK ACCESSOIRES	36	06/06/2001	175 316,37	23 437,25	206 703,76
PARIS	75017	81 avenue de Clichy	Paris Bangladesh Commerce	94	27/06/2001	259 163,33	34 025,54	304 916,43
PONTOISE	95300	9 rue de l'Hôtel de Ville	PPC Pontoise	69	01/08/2001	50 308,18	6 253,63	59 267,72
RUEIL MALMAISON	92500	7/9 rue Paul Vaillant Couturier	RECRE ACTION	75	01/08/2001	117 385,74	14 200,63	136 849,83
PARIS	75005	8 boulevard Saint Marcel	LAM Thérèse	43	14/09/2001	114 336,76	14 576,77	134 070,08
PARIS	75017	13 rue des Acacias	Bepong	65	19/09/2001	190 561,27	22 038,03	221 103,27
PARIS	75013	46 boulevard Arago	IZNAGUEN LHASSAN	79	12/10/2001	157 829,57	20 467,17	186 826,45
			BALMAR	49				
			LY LONG MAY	17				
SARAN	45400	Zone d'Activités les Cents Arpents	Chaussures Groupe André	413	19/10/2001	846 092,05	82 194,28	965 417,78
			ROGARAY	700				
VILLABE	91100	Centre Commercial Villabé A6	Juviseb	696	19/10/2001	409 325,61	28 554,33	455 395,14
PARIS	75020	11/13 rue Ménilmontant	Bazar	214	23/11/2001	155 498,00	21 678,32	185 652,43
PARIS	75020	68/70 rue Belgrand	Libre	42	27/11/2001	106 714,31	24 669,84	136 639,52
PARIS	75017	25 rue Bayen/9 avenue Niel	Guy degrennes	146	30/11/2001	1 029 030,87	65 142,80	1 137 940,50
PARIS	75010	61 rue de Lancry	Andyco	92	26/12/2001	137 204,12	24 135,45	167 793,15
PARIS	75016	47 rue Erlanger	Le Trident	166	28/12/2001	198 183,72	33 208,29	242 461,81

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
ORLEANS	45100	rue Anthelme Brillat Savarin	DNB	220	20/03/2002	853 714,50	81 932,16	973 072,53
			Orléans Automobiles Club Contrôle	500				
			Orléanaise Vet'i'Kids	508				
SARAN	45770	Lotissement "Cent Arpents"	MEDIA SATURN	267	06/06/2002	361 761,49	21 173,18	398 252,06
			CASA	32				
			AUBERT	32				
			LEADER PRICE	58				
			ORLEAN OR (Jean Delatour)	27				
			Mim	27				
			ARSAC DISTRIBUTION (LiterieLand)	23				
			MAXI TOYS	65				
			Histoire de BB	58				
CAEN	14000	11-13 avenue de Paris	A.L.C. (FEU VERT)	900	30/07/2002	472 591,95	44 261,55	537 527,64
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	place de la Gare de Gargan	MAZOUNI (Salon de coiffure)	48	01/10/2002	121 868,00	7 660,09	134 709,21
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Libre	82	01/10/2002	559 541,00	31 426,04	614 605,72
			Durand-Labrunie	101				
			Commerces Multiples	19				
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	13 rue du Général Leclerc	CAISSE D'EPARGNE	152	30/10/2002	314 788,47	24 052,62	355 051,24
			Au Bonheur des enfants	86				
PORTET SUR GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOUTOU	1115	16/12/2002	925 000,00	60 267,06	1 024 677,73
SAINT ETIENNE	42000	32 rue des Rochers	KILOUTOU	991	16/12/2002	540 000,00	35 950,53	598 988,54
QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOUTOU	617	16/12/2002	535 000,00	35 262,26	593 072,75
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat	KILOUTOU	1266	16/12/2002	825 000,00	53 930,60	914 087,82
PARIS	75009	43 rue de Provence	NOUVEAU QIAO JIANG NAN	77	19/12/2002	120 511,00	10 725,57	137 514,93
ASNIERES SUR SEINE	92600	190 rue des Bourguignons	Park Télécom	34	04/02/2003	97 000,00	11 517,66	112 858,36
PARIS	75009	14 rue Notre Dame de Lorette	LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE	55	04/02/2003	61 000,00	7 384,81	71 120,21
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	ART DISTRIBUTION INTERNATIONAL	18	04/02/2003	349 000,00	37 213,26	401 661,79
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	LA CHAUMIERE	34				
PARIS	75016	23 rue d'Auteuil	Epsilon	56	04/02/2003	133 000,00	17 277,67	157 466,96
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	1 rue Heinrich/252 bd Jean Jaurès	PICARD SURGELES	147	23/06/2003	396 368,00	33 246,45	446 799,03
AUCH	32000	58 avenue des Pyrénées	PICARD SURGELES	335	15/07/2003	400 000,00	10 577,77	427 000,88
PARIS	75005	70 boulevard Saint Marcel	BHI IMMOBILIER	33	23/07/2003	144 065,00	20 393,87	172 326,59
LEVALLOIS PERRET	92300	53 rue Marius AUFAN	IMPACT LEVALLOIS NEUILLY	65	01/08/2003	225 000,00	22 095,60	256 979,43
LEVALLOIS PERRET	92300	2 bis rue Camille Pelletan	BERCAL	31	01/08/2003	83 850,00	9 263,62	96 838,16
LA ROCHELLE	17000	51 rue des Merciers	PETIT BATEAU	135	12/08/2003	370 000,00	25 837,62	411 671,12
PARIS	75008	59 boulevard de Courcelles	GENERAL DISCOUNT	95	09/09/2003	390 000,00	26 692,45	433 360,15

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75017	28 place Saint Ferdinand	Eury	75	17/09/2003	1 160 000,00	80 500,00	1 290 120,00
			La Maison Sarl	182				
			AMARO	38				
			BARANES	28				
DORLISHEIM	67120	rue Mercure	PICARD SURGELES	327	19/09/2003	564 510,03	17 162,50	604 939,43
PARIS	75008	8 rue de Marignan	WENDY	55	15/12/2003	390 000,00	38 503,13	445 643,26
LE RAINCY	93340	122 avenue de la Résistance	SOFRADOM	58	06/02/2004	443 000,00	47 158,34	509 764,68
			SA CREDIT LYONNAIS	149				
CORBEIL ESSONNES	91100	13 rue Saint Spire	T.M.C.R.	35	06/02/2004	84 000,00	6 242,37	93 852,06
ARGENTEUIL	95100	C.C Joliot Curie	O Ptit Prix	113	25/02/2004	2 000 000,00	225 434,50	2 314 451,88
			Bouaissa Rachid	76				
			LOOK COIFFURE	90				
			Moumen Jamel	64				
			SEV - AVCI SEVIL	70				
			SOEUNG	104				
			HUA SYLVAIN	148				
			CAO THI MAI - PRESSING	109				
			M'CHAIET & MACHAIT M'HEDI	279				
			SALONS JOLIOT CURIE	158				
			BBT	111				
			PHARMACIE JULIOT CURIE	145				
			SOOFI	167				
			OUSSALH SALAH	45				
			MISKI HAMID	28				
			MOUSSIT GERARD	48				
			COURTOIS PASCAL	36				
			CREDIT LYONNAIS	185				
			MIMY - LIBRAIRIE	134				
			HOTEL DE POLICE	129				
			ADA 300	35				
			FLYN	122				
			LA POSTE	138				
CAIPIRINHA - BRASSERIE	130							
CAISSE EPARGNE IDF OUEST	103							
Deg Phone	172							
El Medina Pasta	98							

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
ARGENTEUIL (suite)			Abdenbi Faussi	339				
			Riyad	97				
			Libre	117				
NANTERRE	92000	13-14 place Gabriel Peri	KELLY SERVICES INTERIM	100	11/03/2004	217 534,80	17 370,83	244 301,85
PARIS	75019	129 avenue Simon Bolivar	CREDIT LYONNAIS	148	11/03/2004	515 134,00	35 737,70	572 906,57
			O'NET PRESSING	68				
BEAUVAIS	60000	rue Henri Becquerel ZAC de Ther	Libre	800	14/05/2004	965 000,00	105 375,00	1 113 190,00
ARGENTEUIL	95100	108 rue Paul Vaillant Couturier	EDF	318	29/07/2004	265 000,00	37 950,00	315 068,00
PARIS	75010	196 rue Saint-Maur	Universal Rags Co	26	30/07/2004	70 000,00	6 500,00	80 159,76
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin	362	20/08/2004	1 956 783,92	150 557,62	2 191 635,20
			Dehillerin	49				
			Promenade de Vénus	221				
			Elmo	74				
			Alan Copies	63				
PARIS	75008	5 - 7 rue de Labord	Le ministrable	32	20/08/2004	915 000,00	70 381,10	1 024 796,35
			La procure	67				
			Maître de l'Epee	95				
			Rauch Elena	50				
			Libre	71				
			Alhilali & Ait Warabe	70				
LES ULIS	91940	Ctre Cial "les boutiques" av. de Bourgogne	LIDL	1066	01/09/2004	410 000,00	48 825,00	477 178,00
EPINAY SUR ORGE	91360	140 bis Grande rue	LEDUC - COUEYRAS	267	21/10/2004	138 000,00	19 438,19	164 970,03
SAINT OUEN L'AUMONE	95000	7 rue du Général Leclerc	HSBC France	320	01/04/2005	405 000,00	29 847,00	455 650,08
SAINT ÉGRÈVE	38120	23 rue des Glairaux	IDEAL MOQUETTE	465	02/06/2005	1 150 000,00	137 100,00	1 338 584,00
			LA LORIANIS	375				
			LOISIRS EQUIPEMENTS	80				
			GRENO	1300				
LONGJUMEAU	91160	66 - 72 rue François Mitterrand	M. & Mme BIAU	62	01/07/2005	362 000,00	27 050,00	404 612,00
			Libre	92				
ASNIERES	92600	82-90 boulevard Voltaire	PICARD SURGELES	216	28/07/2005	378 648,00	33 202,00	428 324,00
FLEURY LES AUBRAY	45400	rue André Desseaux	PLATEFORME DU BATIMENT "POINT P"	4000	03/08/2005	3 716 000,00	118 588,00	3 987 971,52
PARIS	75010	96 rue Maubeuge	JTI INFORMATIQUE	60	13/09/2005	290 000,00	46 318,00	352 407,45
PARIS	75010	138 rue du Faubourg Poissonnière	POLYDIS	230	27/09/2005	420 000,00	56 318,60	495 371,34
LA ROCHE SUR YON	85000	68 rue Graham Bell	KING JOUET	1100	18/10/2005	950 000,00	66 850,00	1 057 524,00
PARIS	75011	31 boulevard Richard Lenoir	ABTO	123	29/11/2005	457 347,00	56 432,12	534 330,28
VAULX-EN-VELIN	69120	7 rue des frères lumière	Libre	4372	04/01/2006	3 500 000,00	221 219,20	3 870 067,97

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75008	38 rue Laborde	M.C..2 Cuisine	43	05/01/2006	275 000,00	21 010,00	310 171,12
ALFORTVILLE	94140	Chemin de Villeneuve Saint Georges	La plateforme du batiment	6420	02/02/2006	4 995 500,00	529 800,00	5 746 312,00
MAUREPAS	78310	5 allée d'Auxois	Ebene Coiffure	32	28/04/2006	63 421,00	8 983,00	75 867,81
CORBEIL ESSONNES	91100	12, 14 rue de l'Arche	Camelia Welcome Investissement	87	09/05/2006	258 000,00	19 963,00	291 260,75
			CSC	133				
CORBEIL ESSONNES	91100	63 rue Saint Spire	63 Brocante Saint Spire (S.A.R.L.)	51	09/05/2006	52 000,00	5 247,00	59 985,70
EPINAY SUR SEINE	93800	44 rue de Paris	J F C BOBIGNY (S.A.R.L.)	74	10/05/2006	170 000,00	12 900,00	191 649,94
ORANGE	84100	rue d'Italie ZAC du Coudoulet	Tissus Rhone Alpes Mercerie	680	21/06/2006	765 000,00	106 247,00	906 096,88
			ORANGE	600				
PARIS	75008	8 rue de Courcelles	FOUGEROLLE ASSOCIES	89	23/06/2006	370 000,00	24 900,00	410 696,00
PARIS	75015	366 rue de Vaugirard	Libre	284	26/06/2006	1 100 000,00	129 900,00	1 279 096,00
MAISON ALFORT	94700	99 avenue du Gal Leclerc	TRANSPORT LOGISTIQUE INTERIM	63	29/06/2006	155 000,00	10 995,00	172 634,80
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	Libre	32	30/06/2006	1 380 000,00	146 951,37	1 588 029,42
			NET GAMES	68				
			BOSPHORE	98				
			GAMBETTA	61				
			LEMARCHAND	34				
			SPHERIA	68				
			Libre	58				
			FBAS	53				
			Villa César	83				
			chEZ Manu	52				
ARPAJON	91290	1 rue de Victor Hugo	CABOT'CHARD	46	30/06/2006	93 737,37	10 148,73	108 041,54
ARPAJON	91290	18 rue Gambetta	Menghour	28	30/06/2006	66 262,63	7 174,09	76 374,19
PARIS	75006	33 rue Saint-André des Arts	L'univers de Léo	65	28/07/2006	600 000,00	78 280,00	710 728,92
FONTAINEBLEAU	77300	10 rue Aristide Briand	Huli	144	28/07/2006	405 000,00	26 800,00	452 457,31
CORBEIL ESSONNES	91100	9 rue du Grand Pignon	Andréa Sarl	39	14/09/2006	66 000,00	11 905,00	81 631,98
VERSAILLES	78000	25-27 rue Hoche	PSV DISTRIBUTION	155	18/09/2006	680 000,00	68 600,00	778 544,00
CORBEIL ESSONNES	91100	2 rue des Rosiers	Libre	39	22/09/2006	85 000,00	15 005,00	104 789,24
CORBEIL ESSONNES	91100	32 rue Saint Sipre	Libre	40	22/09/2006	80 000,00	14 655,00	99 183,30
PARIS	75009	68 rue Lafayette	JENNY STAR	82	26/09/2006	400 000,00	62 280,00	484 395,48
MANOSQUE	04100	230 b av de la Liberation	A l'unisson	158	28/09/2006	287 200,00	14 360,00	313 622,40
PARIS	75018	111 rue du Mt Cenis	FRANPRIX	375	29/09/2006	700 000,00	77 200,00	808 288,00
PARIS	75018	57 rue Ordener	R.S.S	41	17/10/2006	270 000,00	32 684,31	317 164,73
PARIS	75011	7-9 rue Charonne	TIZO DE NIRO	50	17/10/2006	410 000,00	49 298,00	477 669,92

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	255 rue Faubourg Saint Martin	Le petit Marché COCCI	38	17/10/2006	370 000,00	44 197,48	434 012,69
			Le Maghreb Fast	45				
PARIS	75017	30 rue Brochant	Arrondissement 21	73	25/10/2006	330 000,00	44 382,00	392 292,43
NAMUR BELGIQUE	05000	254 chaussée Louvain	MAXI TOYS	1000	25/10/2006	1 500 000,00	215 388,00	1 797 452,16
PARIS	75004	rue du roi de Sicile	F2L (IPOKAMP)	106	27/10/2006	400 000,00	59 198,00	481 166,03
DOMMARTIN LES TOUL	54200	Zac de la Jonchery	SOJOURDIS (king jouet)	918	27/10/2006	902 000,00	117 420,00	1 060 196,80
SAINT QUENTIN	02100	9-11-13 rue de la Sellerie	EURODIF	2010	08/11/2006	2 713 046,00	210 900,00	3 040 903,84
MONTARGIS	45200	17 place de la République	VENANT (SARL)	242	20/11/2006	300 000,00	35 292,64	348 704,35
			VENANT (M. & Mme)	134				
PARIS	75002	108 rue Réaumur	Raymond de Flos Sarl	51	26/12/2006	2 300 000,00	296 306,02	2 700 158,26
			ELC Sarl	72				
			Favil Véronique Sarl	65				
			Pour votre Confort Sarl	69				
			STANLEY ST JAMES	58				
PARIS	75007	21 avenue de la Motte Picquet	La boutique du Tapis	23	27/12/2006	200 000,00	30 844,00	241 887,58
VANNES	56000	ZAC de Kerlann	Cie Européenne de Chaussure	1369	16/01/2007	1 830 000,00	212 282,57	2 123 973,87
TOURS	37000	5, 5 bis et ter rue Michelet	SEPHORA	497	23/01/2007	1 150 000,00	79 500,00	1 278 680,00
LE RAINCY	93340	14, avenue de La Résistance	DISTRIRIN (FRANPRIX)	430	09/02/2007	1 940 000,00	186 500,00	2 211 560,00
			Libre	130				
PARIS	75001	55, rue des Petits Champs	DUPA (BELLEZA)	45	05/03/2007	330 000,00	39 960,60	387 659,52
PARIS	75116	14, avenue de Versailles	S.A.R.L. JPGH RESTAURATION	110	13/03/2007	500 000,00	61 000,00	583 440,00
GRATENTOUR	31150	6 rue Léo Ferré	Libre	243	05/04/2007	275 000,00	32 400,00	319 696,00
PARIS	75016	142 avenue de Versailles	Relax Georges	59	27/04/2007	210 000,00	14 860,00	235 617,30
LILLE	59000	253 rue Léon Gambetta	Cie Européenne de Chaussure	876	04/06/2007	1 580 000,00	188 350,00	1 839 084,00
PUYGOUZON	81990	5 rue Pasteur	A.C.M	563	19/07/2007	1 050 000,00	87 740,00	1 183 249,60
			Libre	512				
PARIS	75010	17 rue Château Landon	W.I.C	39	27/07/2007	172 083,00	994,35	180 000,44
PARIS	75012	12 rue d'Aligre	Dupré & Fils	32	27/07/2007	103 302,00	596,98	108 054,94
PARIS	75016	115 rue Lauriston	LAURISTON PRESSING	59	27/07/2007	166 962,00	989,17	175 985,95
PARIS	75017	110 rue des Dames	Tominaga	63	27/07/2007	856 049,00	4 946,18	895 434,99
			Les Studios Villiers	256				
AILLANT SUR THOLON	89110	14 rue des Ponts	Leclercq Robert	309	27/07/2007	266 488,00	1 539,83	278 748,94
PARIS	75007	56 rue Saint Dominisue	CREDIT LYONNAIS	197	27/07/2007	1 392 686,00	8 239,86	1 467 946,15
PARIS	75007	114 rue Saint Dominique	Peron	117	27/07/2007	541 912,00	3 131,86	566 845,61
COURBEVOIE	92400	83 rue de Bezons	Société Générale	164	27/07/2007	846 983,00	5 013,39	892 755,90
COURBEVOIE	92400	1 bis avenue Marceau	ED	315	27/07/2007	954 654,00	5 529,40	998 590,74

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	TOUZI MAKHLOUF	26	27/07/2007	234 939,00	1 358,26	245 749,15
TOULOUSE	31000	1 rue Maury	Phrakou	76	07/12/2007	129 000,00	15 490,00	151 402,40
DIJON	21000	17 rue de la Liberté	Sarion	2069	12/12/2007	2 227 500,00	222 400,00	2 547 896,00
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	CHPD	407	13/12/2007	1 265 472,00	58 918,88	1 377 366,52
			ZEEMAN TEXTIELSUPERS	377				
PARIS	75008	29 rue de Turin	LEP	32	21/12/2007	215 000,00	25 565,00	250 187,60
LES ANDELYS	27700	37 place Nicolas Poussin	Andelys Distribution	1361	15/01/2008	1 180 000,00	139 240,14	1 315 639,62
			Libre	36				
			Aubin Paulette	85				
			Libre	40				
			libre	23				
			Libre	28				
TOULON	83000	7 rue Berthelot	JMS	54	08/04/2008	250 000,00	34 940,00	298 571,53
ALBERTVILLE	73200	8 rue Gambetta	Autumn Café	81	02/06/2008	260 000,00	33 600,00	305 344,00
			Favre Andre	113				
LYON	69009	6 rue Sergent Berthet	Crédit Agricole	180	13/06/2008	725 000,00	54 904,89	811 101,09
MONTARGIS	45200	34 rue Dorée	Commcentre Nord	129	30/06/2008	350 000,00	48 300,00	414 232,00
PARIS	75015	201 rue de la Convention	La Cafèerie EQ	31	05/08/2008	385 000,00	29 550,00	431 132,00
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	ROUSSEAU	61	05/09/2008	135 000,00	18 400,00	160 738,66
			Libre	31		100 000,00	16 200,00	121 759,01
CORBEIL ESSONNES	91100	39 rue Saint Spire	Le panier exotique	53	25/09/2008	145 000,00	11 200,00	162 448,00
CORBEIL ESSONNES	91100	62 bis rue Saint Spire	Le Wagon	223	25/09/2008	307 000,00	39 236,29	360 085,74
TROYES	10000	31 rue Luois Mony	ADIA	51	29/09/2008	200 000,00	31 500,00	240 760,00
SAINT POL DE LEON	29259	1 place Alain Budes de Guébriant	Riou 8 à 8	244	22/10/2008	130 000,00	15 250,00	151 060,00
PARIS	75011	196 boulevard Voltaire	Naturalia	213	03/11/2008	1 100 000,00	99 000,00	1 246 960,00
TOULOUSE	31000	43 rue des Filatiers	Neiwa	77	19/11/2008	335 000,00	49 685,00	403 088,33
NICE	06000	53 rue Beaumont	International Fruit France	231	24/11/2008	470 063,00	48 757,00	543 640,35
AIX EN PROVENCE	13100	13 rue Matheron	Ponsin Anne	19	15/12/2008	102 000,00	14 300,00	121 863,79
MENTON	06500	71 Avenue Cernuschi	Distribution Casino	276	22/12/2008	500 637,00	36 663,00	558 792,00
SAINTE LUCE	44980	rue de la Cadoire	ED	1441	24/12/2008	1 300 000,00	155 250,00	1 513 460,00
			La Roseraie	48				
			Luce Presse	48				
			Les blés d'or	25				
			Coiff Lyne	48				
			Scara	48				

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés par SR	Prix de revient de l'acquisition
GRENOBLE	38000	15 rue Jean Jacques Rousseau	Flammarion - Arthaud	652	30/12/2008	950 000,00	68 600,00	1 059 344,00
			Flammarion - Arthaud	356				
PARIS	75009	3 rue de Provence	Hussard J.Philippe	49	06/01/2009	310 000,00	42 238,00	369 089,07
BOURGES	18000	89 rue Mirabeau	Boutiques Voyages	45	12/02/2009	140 000,00	17 490,00	163 789,60
PARIS	75017	25 bis rue Jouffroy d'Abbans	Vive la gourmandise	58	28/05/2009	139 000,00	27 200,00	174 151,01
PARIS	75011	31 boulevard Voltaire	ACC Assurances	34	03/07/2009	777 000,00	57 182,71	874 090,01
			Optique Duroc	61				
PARIS	75011	55/57 rue de la Roquette	Jean	43	03/07/2009	550 000,00	40 617,29	614 241,98
			Mavi	104				
PARIS	75015	11 rue Beaugrenelle	Gulshan Pandjab	123	16/07/2009	375 000,00	51 200,00	443 248,00
PARIS	75017	17 rue Guersant	BL Discount	66	30/07/2009	566 000,00	63 070,00	659 164,71
			Toiles et Lumières	145				
			Maya créations	45				
PARIS	75002	112 rue Réaumur	Caviar	96	12/08/2009	350 000,00	43 850,00	409 604,00
PARIS	75015	69 rue du Commerce	Crédiit Lyonnais	121	14/10/2009	490 000,00	59 648,86	575 944,06
CHÂTEAU-RENARD	45220	83 rue des Peupliers - Le Pré Chapon	Distribution Casino	1319	01/12/2009	1 087 510,00	5 598,84	1 136 833,19
ALBA LA ROMAINE	07400	Place de la Poste - Place du Bassin	Distribution Casino	424	01/12/2009	242 227,00	1 221,50	253 186,44
SANCERRE	18300	8 rue des Trois Piliers	Distribution Casino	330	01/12/2009	124 533,00	719,35	130 262,44
SEMUR EN AUXOIS	21140	32 place Notre Dame	Distribution Casino	257	01/12/2009	157 960,00	741,00	165 049,04
LA VERPILLERE	38290	2 rue de la République	Distribution Casino	345	01/12/2009	242 880,00	1 221,52	253 865,58
ANOST	71550	Le Bourg	Distribution Casino	333	01/12/2009	153 373,00	738,16	160 275,61
LA TOUR DU PIN	38110	rue Pierre Vincendon	Distribution Casino	1676	01/12/2009	1 468 765,00	7 548,19	1 535 365,72
MARSEILLE	13007	27-29 avenue Pasteur	Distribution Casino	230	01/12/2009	235 507,00	1 216,80	246 192,75
SAINT JEAN BONNEFONDS	42650	place de la République	Distribution Casino	221	01/12/2009	125 360,00	719,36	131 122,53
SAINT REMY	71100	6-12 place du Pont Paron	Distribution Casino	223	01/12/2009	141 387,00	729,72	147 801,39
BOULOGNE SUR MER	62200	20-26 boulevard de Clocheville	Distribution Casino	480	01/12/2009	764 727,00	3 900,57	799 372,67
			Cary Alain	156				
			Libre	611				
SOUS-TOTAL I				84 823		103 461 220,81	9 265 765,33	117 315 418,32

Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4%) incluse

TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payés par SR	Commission 4%	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévalué au 01/01/07
EPARGNE FONCIERE	Usufruit temporaire de 194 parts	26 055,00	1 250,64	1 306,30	28 611,94	28 611,94
MULTICOMMERCE	Usufruit temporaire de 222 parts	35 805,75	-	1 712,95	37 518,70	37 518,70
NOVAPIERRE	Usufruit temporaire de 177 parts	13 700,00		655,41	14 355,41	14 355,41
SCPI ACTIPIERRE	Usufruit temporaire de 15 parts	1 298,10	116,68	67,68	1 482,47	1 482,47
SCPI ACTIPIERRE 3	Usufruit temporaire de 350 parts	25 112,00	1 201,36	1 258,83	27 572,19	27 572,19
SCPI AGF PIERRE	Usufruit temporaire de 278 parts	17 314,92	1 027,37	877,50	19 219,79	19 219,79
SCPI ATLANTIQUE PIERRE	Usufruit temporaire de 250 parts	23 760,00		1 136,68	24 896,68	24 896,68
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	Usufruit temporaire de 1 175 parts	87 820,60	1 906,26	4 292,53	94 019,39	94 019,39
SCPI BTP IMMOBILIER	Usufruit temporaire de 360 parts	29 498,00	2 155,88	1 514,32	33 168,20	33 168,20
SCPI BUROBOUTIC	Usufruit temporaire de 961 parts	70 544,34	465,66	3 397,12	74 407,12	74 407,12
SCPI CIFOcoma 1	Usufruit temporaire de 58 parts	9 562,67	859,42	498,59	10 920,68	10 920,68
SCPI CIFOcoma 3	Usufruit temporaire de 527 parts	29 400,87	3 102,83	1 554,98	34 058,68	34 058,68
SCPI DISTRIPIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 200 parts	32 550,00	1 557,19	1 631,69	35 738,88	35 738,88
SCPI EFIMMO	Usufruit temporaire de 8 354 parts	506 688,55	1 908,71	24 331,29	532 928,55	532 928,55
SCPI FICOMA	Usufruit temporaire de 70 parts	22 662,00	1 084,15	1 136,02	24 882,17	24 882,17
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 2 470 parts	531 214,39	6 555,35	25 726,90	563 496,64	563 496,64
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 12 055 parts	930 317,52	7 217,89	44 883,27	982 418,68	982 418,68
SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1	Usufruit temporaire de 840 parts	81 258,68	3 396,61	4 049,91	88 705,20	88 705,20
SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 2	Usufruit temporaire de 820 parts	82 386,65	3 443,77	4 106,13	89 936,54	89 936,54
SCPI MULTIMOBILIER 1	Usufruit temporaire de 282 parts	53 554,43	4 548,27	2 779,63	60 882,33	60 882,33
SCPI PF OPPORTUNITE	Usufruit temporaire de 229 parts	65 727,00	2 768,17	3 276,81	71 771,98	71 771,98
SCPI PIERREVENUS	Usufruit temporaire de 136 parts	9 234,00	441,78	462,89	10 138,67	10 138,67
SCPI SELECTINVEST 1	Usufruit temporaire de 2 047 parts	367 407,75	1 737,80	17 659,92	386 805,47	386 805,47
FRAIS DE REFINANCEMENT			5 310,00	254,03	5 564,03	5 564,03
Total immobilisations incorporelles		3 052 873,22	52 055,79	148 571,38	3 253 500,39	3 253 500,39
CIMES ET CIE	25 290 parts	25 290,00	252,90	1 221,97	26 764,87	26 764,87
NOVAPIERRE	2 530 parts	999 200,00	-	47 801,73	1 047 001,73	1 047 001,73
SCPI ACTIPIERRE 2	100 parts	25 000,00		1 196,00	26 196,00	26 196,00
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663 parts	193 149,20		9 240,26	202 389,46	202 389,46
SCPI BUROBOUTIC	1 465 parts	350 346,55		16 760,58	367 107,13	367 107,13
SCPI CIFOcoma 3	265 parts	49 820,00		2 383,39	52 203,39	52 203,39
SCPI EFIMMO	738 parts	84 380,52	3 541,09	4 216,80	92 138,41	136 161,00
SCPI FICOMA	111 parts	107 670,00		5 150,93	112 820,93	112 820,93
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	800 parts	572 000,00		27 364,48	599 364,48	599 364,48
SCPI IMMORENTE	3 773 parts	999 845,00		47 832,58	1 047 677,58	1 047 677,58
SCPI SELECTINVEST 1 (fusion Abeille immo)	147 parts	47 930,73	4 354,48	2 522,24	54 807,46	84 755,79
SCPI SOFIPIERRE	649 parts	113 988,15	3 331,56	5 612,57	122 932,28	219 240,66
Total TIAP		3 568 620,15	11 480,03	171 303,53	3 751 403,71	3 921 683,02
SOUS-TOTAL II		6 621 493,38 €	63 535,82 €	319 874,91 €	7 004 904,10 €	7 175 183,41 €
TOTAL GENERAL (I + II)		110 082 714,19 €	9 329 301,15 €		124 320 322,42 €	

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 2009 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 6 avril, 28 août et 23 novembre 2009 et les 17 février et 16 avril 2010 pour examiner le déroulement de l'exercice 2009, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice.

Cette année, de nouveau, notre société n'aura connu qu'une croissance modérée de ses actifs : le programme d'investissement s'est limité à un montant de 8,9 M€. En effet, dans un contexte de marché boursier encore difficile, 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.

Le directoire a procédé à des investissements tenant compte des capitaux disponibles du fait des augmentations de capital précédentes, du cash flow net des remboursements d'emprunts, et des emprunts nouveaux mis en place, pour les acquisitions nouvelles ou en refinancement d'opérations plus anciennes, et marginalement d'arbitrages. Ces arbitrages ont porté sur trois biens seulement, pour un prix de cession global de 1,5 M€, dégageant une plus-value de 0,8 M€.

Les emprunts ont été contractés en maintenant les critères antérieurement retenus, en particulier l'absence de covenant, évitant à SELECTIRENTE le risque de majoration de ses conditions de financement et de nécessité de renégocier sa dette en cas de détérioration des conditions de marché (expertises des biens, taux d'occupation ou niveau des loyers) et écartant un risque de liquidité lié à ses conditions de remboursement anticipés. Le ratio de la dette rapportée au patrimoine réévalué est passé de 47,6 % fin 2008 à 49,5 % fin 2009.

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 nette moyenne des nouveaux investissements s'établit à 7,18 % ce qui constitue une bonne performance au regard de la typologie des actifs acquis et des conditions de marché en 2009.

Compte tenu de ces investissements et malgré une légère baisse des valeurs d'expertises à périmètre constant (- 2,9 %), les investissements réalisés ont permis un accroissement du patrimoine réévalué de votre Société de plus de 2,2 %. L'ANR « hors droits » est pour sa part pratiquement stable à 47,05 € par part, contre 46,74 € fin 2008.

Le taux d'occupation financier moyen annuel du patrimoine immobilier s'est élevé à 94,61 %, en baisse sensible par rapport au taux de 97,27 % de 2008. La détérioration de ce ratio provient principalement de l'impact, sur l'année pleine, de la vacance de notre important local de Vaulx en Velin, anciennement loué à Promocash, qui nous a rendu les clefs en septembre 2008.

Malgré ce faible taux d'occupation et dans un contexte de marché difficile, les résultats de notre société sont en hausse sensible. Notre exploitation a profité en particulier des produits liés aux investissements nouveaux et de la baisse des taux d'intérêt, sur une dette dont la part à taux variable est importante.

L'exercice se solde par un résultat net de 2 498 K€ contre 1 813 K€ l'exercice précédent. Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que l'actif de Vaulx en Velin n'a pas fait l'objet d'un provisionnement selon les méthodes habituelles. Le Directoire nous a exposé que la vacance prolongée de ce bien avait conduit l'expert à lui attribuer une valeur qui lui semblait anormalement faible (1 990 K€) ; par la moyenne de cinq méthodes d'évaluation différentes,

le Directoire a retenu pour ce bien une valeur de 2 535 K€. Le maintien de la méthode de provisionnement sur ce bien aurait ramené le résultat de l'exercice à 1 953 K€, qui aurait été également en progression sur l'an dernier, mais dans une moindre proportion.

Ce résultat permet de proposer aux actionnaires le paiement d'un dividende de 1,70 € par action, contre 1,40 € pour l'exercice précédent. En pratiquant ainsi, nous respectons l'obligation minimum des 85 % du résultat courant ; les 50 % des plus values réalisées, que nous avons également l'obligation de distribuer, représentent un complément de 0,07 € par part, que nous devons distribuer l'an prochain.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons aucune 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 2009, et vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont soumises.

Le Président du Conseil de Surveillance
Hubert MARTINIER

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL

Sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur les procédures de contrôle interne pour l'exercice clos au 31 décembre 2009 (art L. 225-68 du Code de Commerce)

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 Hélin-Vie Pierre (groupe LA MONDIALE), représentée par Monsieur Hervé BES DE BERG,
- La société FONCIERE DE L'ERABLE (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Jean-Yves ELIOT,
- La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,
- La société SOFIDIANE, représentée par Mademoiselle Charlotte LAIR.

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

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises en 2009 et deux fois en 2010 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.

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, salarié 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.

Soucieuse d'accompagner les meilleures pratiques de place, SELECTIRENTE a défini des périodes au cours desquelles elle préconise aux membres du Conseil de Surveillance et à toute autre personne susceptible de détenir une information privilégiée (période d'abstention) de s'abstenir d'intervenir sur le titre.

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 ».

Enfin, conformément à réglementation en vigueur, un comité d'audit sera prochainement mis en place. Il aura pour mission d'assurer le suivi :

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

Il sera également en charge d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à l'Assemblée Générale et rendra compte au Conseil de Surveillance de l'exercice de ces missions.

Le Président du Conseil de Surveillance
Hubert MARTINIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice Clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SELECTIRENTE S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note n°II de l'annexe expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'enregistrement des immobilisations corporelles, aux amortissements et aux dépréciations les concernant. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues et des informations fournies dans l'annexe et nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense, le 26 avril 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Exercice Clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et d'engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions ou engagements en vue de leur approbation.

ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION ET D'ENGAGEMENT

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclu au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L.225 86 du Code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention avec Sofidy S.A.

- Nature et objet :

La gestion du patrimoine de votre société ainsi que la préparation et l'exécution des programmes d'investissement ont été délégués à la société Sofidy S.A., aux termes d'une convention de délégation de gestion conclue en date du 23 octobre 1997 et modifiée par les avenants n°1 du 14 janvier 2003 et n°2 du 2 août 2006.

- Modalités :

En exécution de ces prestations, votre société verse à Sofidy S.A. :

- une commission de 4% hors taxes du prix d'achat hors taxes, frais inclus, des investissements réalisés,
- des honoraires de gestion de 8% hors taxes, basés sur le montant des produits locatifs hors taxes, des droits d'entrée hors taxes et des éventuels produits financiers nets.

En exécution de l'avenant n°2, votre société est tenue de verser une indemnité « I » juste et préalable en cas de résiliation de la convention à son initiative, calculée comme suit :

$I = R \times (I_1 + I_2)$, avec :

I_1 = Une année hors taxes (H.T.) d'honoraires d'investissement H.T. (4% H.T. des investissements réalisés), le calcul de ce montant s'effectuant sur une année glissante précédant la date de fin de la convention.

I_2 = Deux années H.T. d'honoraires de gestion H.T. (8% des loyers H.T., droits d'entrée H.T. et produits financiers nets), le calcul de ce montant s'effectuant en multipliant par deux les honoraires appréciés sur une année glissante précédant la fin de la convention.

$R = 1$ si la date de fin de la convention est antérieure au 1^{er} septembre 2010

$R = 0,5 + 0,5 \times [\text{nombre de jours entre la date de fin de ladite convention et le 1^{er} septembre 2011}] / 365$ si la date de fin de ladite convention est comprise entre le 1^{er} septembre 2010 et le 1^{er} septembre 2011

$R = 0,5$ si la date de fin de ladite convention est comprise entre le 1^{er} septembre 2011 et le 1^{er} septembre 2014

$R = 0,33 + 0,17 \times [\text{nombre de jours entre la date de fin de ladite convention et le 1^{er} septembre 2015}] / 365$ si la date de fin de ladite convention est comprise entre le 1^{er} septembre 2014 et le 1^{er} septembre 2015

$R = 0,33$ si la date de fin de la présente convention est postérieure au 1^{er} septembre 2015

Votre société a pris en charge les sommes suivantes au cours de l'exercice 2009 :

- €.374 569 hors taxes au titre de la commission d'investissement,
- €.877 575 hors taxes au titre des honoraires de gestion,
- Néant au titre de l'indemnité de résiliation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Paris La Défense, le 26 avril 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE

Sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SELECTIRENTE S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L.225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L.225-68 du Code de commerce.

Paris La Défense, le 26 avril 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital prévues aux résolutions n° 8 et 9 de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 mai 2010

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L.225-135, L.225-136 et L.228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au directoire de différentes émissions d'actions ordinaires et de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre directoire vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose le cas échéant de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription (8^{ème} résolution),
- émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription (9^{ème} résolution), étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de Commerce,
- émission d'actions ordinaires, en conséquence de l'émission par des filiales (article L. 228-93) de la société de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société (7^{ème} résolution).

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 20 millions d'euros au titre des 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 30 millions euros pour les 8^{ème} et 9^{ème} résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de valeurs mobilières à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 8^{ème} et 9^{ème} résolutions, dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 10^{ème} résolution.

Il appartient à votre directoire d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du directoire relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du directoire au titre des 9^{ème} et 10^{ème} résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 8^{ème} et 10^{ème} résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 9^{ème} et 10^{ème} résolutions.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre directoire en cas d'émissions d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription et/ou d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Paris La Défense, le 26 avril 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur l'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique d'acquisition visant la société (résolution n°12)

Assemblée Générale Extraordinaire du 31 mai 2010

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L.228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, dans le cadre de l'article L.233-32 II du Code de commerce, la compétence à l'effet de :

- décider l'émission de bons soumis au régime de l'article L.233-32 II du Code de commerce permettant de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la société ainsi que leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique,
- fixer les conditions d'exercice et les caractéristiques desdits bons.

Le montant nominal maximum des actions qui pourraient être ainsi émises ne pourra dépasser le plafond de 10 millions d'euros et le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder 30 % du capital de la société au jour de la décision d'émission.

Il appartient au directoire d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114, R.225-115 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du directoire relatif à cette opération.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du directoire portant sur l'opération envisagée d'émission de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société.

Nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, en vue de la confirmation par une assemblée générale prévue à l'article L.233-32 III du Code de commerce et, conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, lors de l'utilisation de cette délégation par votre directoire.

Paris La Défense, le 26 avril 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
sur la réduction du capital par annulation d'actions (résolution n°13)
Assemblée Générale Extraordinaire du 31 mai 2010

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SELECTIRENTE S.A. et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 7 du Code de commerce, en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre directoire vous demande de lui déléguer, pour une période de 18 mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Paris La Défense, le 26 avril 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

PROJETS DE RESOLUTIONS

Le Directoire de SELECTIRENTE vous propose d'adopter les résolutions à suivre.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2009)

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle après avoir entendu la lecture des rapports du Directoire, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2009 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Directoire et à la société SOFIDY de leur gestion pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation de l'écart de réévaluation, du résultat et distribution)

L'Assemblée Générale décide le transfert d'un montant de 669 459,29 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables. Ce montant correspond à hauteur de 518 769,66 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2009 et à hauteur de 150 689,63 € aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à l'écart d'évaluation constaté au 1^{er} janvier 2007.

L'Assemblée Générale approuve la proposition d'affectation du résultat présentée par le Directoire et décide d'affecter le bénéfice distribuable à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2009 comme suit :

Bénéfice de l'exercice	+ 2 497 894,64 €
Dotation de la réserve légale (5% du bénéfice de l'exercice)	- 124 894,73 €
Report à nouveau créditeur	+ 1 948 665,81 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 4 321 665,72 €
Reprise sur la réserve indisponible (valeur des actions propres)	+ 12 566,99 €
Distribution d'un dividende par action de 1,70 € représentant un montant maximum de	- 2 491 975,60 €
Solde affecté en report à nouveau	1 842 247,11 €

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, des actions détenues en propre par la Société qui, conformément à la loi, n'ouvrent pas droit à cette distribution, le montant global du dividende distribué et le montant global de l'affectation en report à nouveau seront ajustés en conséquence.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale précise que les dividendes versés dans le cadre de la présente résolution sont éligibles, pour les actionnaires ayant droit (actionnaires, personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France), à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts. Conformément aux dispositions de la loi de finances 2009, le paiement du dividende éligible à l'abattement de base de 40 % sera minoré du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 12,1 %. Par ailleurs, les actionnaires, personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France peuvent opter pour l'assujettissement au prélèvement forfaitaire libératoire de 18%.

Par ailleurs, elle reconnaît qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants :

Exercice	Dividende ordinaire par action	Dividende exceptionnel par action
2006	1,25 (*)	-
2007	1,35 (*)	-
2008	1,40 (*)	-

(*) Pour les personnes qui pouvaient en bénéficier, le montant du dividende perçu était éligible à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts.

TROISIEME RESOLUTION

(Approbation des conventions réglementées nouvelles et poursuivies)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce, approuve ledit rapport et la convention qui y est énoncée.

QUATRIEME RESOLUTION

(Renouvellement d'un membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale constate que le mandat de la SAS TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine Flamarion, est arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2009 et décide de le renouveler en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de six ans, arrivant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

CINQUIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes Titulaire et nomination d'un nouveau Commissaire aux Comptes Suppléant)

L'Assemblée Générale renouvelle pour une durée de six exercices la Société KPMG AUDIT Département de KPMG SA, représentée par Monsieur Régis CHEMOUNY, 1 cours Valmy – 92 923 Paris La Défense Cedex en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et nomme pour une durée de six exercices Monsieur Malcolm MAC LARTY – 1 cours Valmy – 92 923 Paris La Défense en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, en remplacement de la SCP JEAN CLAUDE ANDRE.

SIXIEME RESOLUTION

(Autorisation à donner au Directoire, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce, autorise le Directoire à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La présente autorisation a pour objet de permettre notamment à la Société :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe conformément à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;

- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à titres donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre de l'article L.225-179 et suivants du Code de Commerce, (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l'article L.225-197-1 et suivants du Code de Commerce, ou (iii) leur proposer, d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L. 443-1 et suivants du Code du Travail, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce ;
- d'annuler les actions achetées, conformément à l'autorisation consentie au Directoire par la treizième (annulation d'actions) résolution ci-dessous ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2° et 3° du Règlement européen n°2273/2003/CE. Le capital social considéré sera ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés (i) à tout moment (y compris en période d'offre publique) sous réserve des dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers relatif aux « *fenêtres négatives* », et (ii) par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), ou par utilisation d'options ou d'autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière.

Le prix d'achat des actions dans le cadre de la présente autorisation ne pourra excéder, hors frais d'acquisition, les limites prévues par l'article 5-1° du Règlement Européen n° 2273/2003/CE et en tout état de cause 100 €.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 10 000 000 euros.

L'Assemblée Générale prend acte que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital.

L'Assemblée Générale délègue au Directoire, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé sur la base d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération concernée et ce nombre après ladite opération, ceci afin de tenir compte de l'incidence desdites opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités et établir le descriptif du programme, avec faculté de déléguer, la réalisation du programme de rachat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Le Directoire donnera aux actionnaires dans son rapport à l'Assemblée Générale annuelle les informations relatives aux achats, transferts, cessions ou annulations des actions ainsi réalisées selon la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin 2009 dans sa quatrième résolution.

SEPTIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire, et du rapport spécial du Commissaire aux comptes :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance visées et régies par les articles L. 225-149 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de Commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;
2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétence, que :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 20.000.000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des neuvième, dixième, onzième et douzième résolutions de la présente assemblée est fixé à 20 000 000 euros ;
 - le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 30 000 000 euros ou sa contre valeur en devises ou en unités monétaires composites, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférés en vertu de la neuvième résolution de la présente assemblée est fixé à 30 000 000 euros ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - les augmentations de capital réalisées en vertu de la huitième et neuvième résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin 2009 ne relevant pas de la présente délégation globale de compétence, mais de délégation de pouvoir relevant de l'article L. 225-129-1 du Code de Commerce, le montant des augmentations de capital réalisées en application de ces résolutions ne s'imputera pas sur le plafond global visé ci-dessus ;
3. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation :
 - décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
 - prend acte que le Directoire aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
 - prend acte que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

- prend acte et décide, en tant que de besoin, que, dans le cas d'émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
 - répartir librement tout ou partie des actions ou, des valeurs mobilières donnant accès au capital, dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;
 - offrir au public, en faisant publiquement appel à l'épargne, tout ou partie des actions ou, des valeurs mobilières donnant accès au capital, non souscrites, sur le marché français et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international ;
 - décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées soit par offre de souscription, soit par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes ;
 - décide qu'en cas d'attribution gratuite de bons autonomes de souscription, le Directoire aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondant seront vendus ;
4. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
 - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créances, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de Commerce), fixer leur taux d'intérêts (notamment intérêts à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société); le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options); modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les actions ou valeurs mobilières émises ou à émettre en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
 - fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
5. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à utiliser la délégation qui lui est conférée dans la présente résolution, le Directoire rendra compte à l'Assemblée Générale Ordinaire suivante de l'utilisation faite ;
6. fixe à 26 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008 dans sa sixième résolution.

NEUVIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières- avec suppression du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera (sous réserve toutefois des dispositions issues de la loi n° 2006-387 du 31 mars 2006 relatives aux périodes d'offre public d'achat ou d'échange sur les titres de la Société), sur le marché français et/ou les marchés étrangers et/ou le marché international, en faisant publiquement appel à l'épargne, soit en euros, soit en toute autre monnaie unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 225-149 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de Commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence. Ces titres pourront notamment être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société, dans le cadre d'une offre publique d'échange réalisée en France ou à l'étranger selon les règles locales (par exemple dans le cadre d'une « reverse merger » de type anglo-saxon) sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de Commerce ;

Ces titres pourront également être émis, dans la limite de 10 % de son capital au moment de l'émission, à l'effet de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de Commerce ne sont pas applicables ;

2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, que :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 20 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu pour les augmentations de capital au premier tiret du 2°) de la huitième résolution de la présente assemblée ;
 - le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 30 000 000 euros ou sa contre valeur en devises ou en unités monétaires composites, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu pour les émissions de titres de créances au deuxième tiret du 2°) de la huitième résolution de la présente assemblée ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Directoire, en application de l'article L. 225-135, 2^{ème} alinéa du Code de Commerce, le soin de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international ;
4. prend acte du fait que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;
5. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
6. décide que :
 - le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %,
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne de cours corrigée définie à l'alinéa précédent ;
 - la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale à la moyenne des cours corrigée définie au premier alinéa du présent paragraphe ;

7. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
 - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;
 - déterminer les dates et modalités d'émission, la nature, le nombre, les caractéristiques des titres à créer; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créances, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de Commerce), fixer leur taux d'intérêts (notamment intérêts à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société); le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options); modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
 - en cas d'émission de valeurs mobilières à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE), arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser et déterminer les modalités de l'émission dans le cadre, soit d'une OPE, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre unique proposant l'achat ou l'échange des titres visés contre un règlement en titres et en numéraire, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre subsidiaire, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et la réglementation applicable ;
 - en cas d'émission de valeurs mobilières, conformément à l'article L. 225-147, 5^{ème} alinéa, à l'effet de rémunérer des apports consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 ne sont pas applicables, arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser et déterminer les modalités de l'émission ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;

- fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
8. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Directoire rendra compte à l'Assemblée Générale Ordinaire suivante de l'utilisation faite ;
9. fixe à 26 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008 dans sa septième résolution.

DIXIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires de sociétés anonymes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de Commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable ;
2. décide que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond global prévu au premier tiret du 2°) de la huitième résolution de la présente assemblée ;
3. fixe à 26 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008 dans sa huitième résolution.

ONZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de Commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 5 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu pour les augmentations de capital au premier tiret du 2°) de la huitième résolution de la présente assemblée ;
2. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétence, ce dernier aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
 - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal portera effet ;
 - décider, en cas de distributions d'actions gratuites :
 - que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ;
 - de procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - de prélever sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
 - de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
3. fixe à 26 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008 dans sa neuvième résolution.

DOUZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire aux fins de décider de l'émission de bons de souscriptions d'actions à attribuer à titre gratuit aux actionnaires de la société en période d'offre publique)

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales et notamment les articles L. 225-129-2, L. 225-129-5, L. 233-32 II et L. 233-33 du Code de Commerce :

1. délègue au Directoire la compétence de :

- décider de procéder, tant en France qu'à l'étranger, à l'émission de bons soumis au régime des articles L. 233-32 II et L. 233-33 du Code de Commerce permettant aux actionnaires de la Société de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique ainsi que ;
- fixer les conditions d'exercice qui doivent être relatives aux termes de l'offre ou de toute autre offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons. Dans les limites définies ci-dessous, le Directoire aura tous pouvoirs notamment à l'effet de :
 - arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons,
 - déterminer l'identité des bénéficiaires et le nombre de bons à émettre,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
 - fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital nécessaires pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits attachés audits bons,
 - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions souscrites par l'exercice des droits attachés aux bons porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation de la ou des émission(s) réalisée(s) pour permettre aux titulaires des bons d'exercer les droits qui y sont attachés,
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux bons pendant un délai maximal de trois mois ;
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des bons et ce, conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles,
 - procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celles des frais entraînés par la réalisation des émissions et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, passer toute convention notamment pour assurer la bonne fin de la ou des opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission ou à l'attribution des bons émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts.

2. décide que le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée à terme suite à l'exercice des bons, ne pourra pas excéder 10 000 000 euros ou sa contre valeur en devises ou en unités monétaire composites, ces limites étant majorées du nombre de valeurs mobilières au titre des ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et les cas échéants, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour réserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit accès au capital de la Société ;

Il est précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond nominal global d'augmentation de capital visé au premier tiret du 2°) de la huitième résolution de la présente assemblée.

3. décide que le nombre maximum de bons qui pourra être émis ne pourra pas excéder 30 % du capital de la Société au jour de la décision d'émission ;

4. prend acte, en tant que de besoin, que cette délégation emporte de plein droit au profit des porteurs de bons de souscription d'actions susceptibles d'être émis au titre de la présente résolution, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles auxquelles ces bons donnent droit ;

5. prend acte de ce que ces bons deviendront caducs de plein droit dès que l'offre et toute offre concurrente éventuelle échoueront, deviendront caduques ou seront retirées ;
6. fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin 2009 dans sa sixième résolution.

TREIZIEME RESOLUTION

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur la réduction du capital, autorise le Directoire à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la loi.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de vingt-quatre mois, est de 10 % des actions composant le capital de la Société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de délégation, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités.

Cette autorisation est donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin 2009 dans sa septième résolution.

QUATORZIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL

SOMMAIRE

1.	APERÇU DES ACTIVITES	90
1.1	PRINCIPALES ACTIVITES	90
1.1.1	Positionnement.....	90
1.1.2	Stratégie.....	91
1.1.3	Avantages concurrentiels	91
1.1.4	Principales caractéristiques des baux	92
1.1.6	Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat	94
1.2	PRESENTATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL	94
1.2.1	Facteurs macroéconomiques	94
1.2.2	Le marché de l'immobilier et des commerces	95
1.2.3	Les tendances	96
1.2.4	Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE	97
1.3	ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE	97
1.3.1	Droit des baux commerciaux	97
1.3.2	Droit de l'urbanisme commercial	98
1.3.3	Droit de la santé publique	99
1.3.4	Droit de l'environnement.....	99
1.3.5	Respect des normes de sécurité	99
1.3.6	Régime fiscal applicable à la Société	99
1.4	ASSURANCES ET CONVERTURE DES RISQUES	100
1.4.1	Présentation générale de la politique d'assurance	100
1.4.2	Eléments d'appréciation des couvertures souscrites	100
1.4.3	Les couvertures d'assurances	100
2.	FACTEURS DE RISQUE	102
2.1	RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	102
2.2	RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES.....	103
2.3	RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE	105
2.4	RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY.....	106
2.5	RISQUE DE CHANGE.....	107
2.6	RISQUES SUR ACTIONS.....	107
2.7	RISQUES PAYS	107
3.	INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE	108
3.1	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	108
3.1.1	Raison sociale	108
3.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement.....	108
3.1.3	Date de constitution et durée.....	108
3.1.4	Siège social, forme juridique et législation.....	108
3.1.5	Evénements importants dans le développement des activités de la Société.....	108
3.2	INVESTISSEMENTS	109
3.2.1	Description des principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices	109
3.2.2	Description des principaux investissements de la Société depuis le 1 ^{er} janvier 2008.....	109
3.2.3	Description des principaux investissements à venir	110
3.3	ORGANIGRAMME	110
3.3.1	Absence de notion de Groupe	110
3.3.2	SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE	110
3.3.3	Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE.....	111
3.4	CAPITAL	112
3.4.1	Evolutions du capital social depuis 5 ans	112
3.4.2	Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société.....	112
3.4.3	Droits de vote double.....	113

3.4.4	Contrôle de la Société	113
3.4.5	Auto-contrôle	113
3.4.6	Franchissements de seuils et déclarations d'intentions.....	113
3.5	MARQUE	113
3.6	SALARIES.....	113
3.7	CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES	113
3.7.1	Convention de délégation de gestion avec SOFIDY.....	113
3.7.2	Contrats avec les apparentés	115
3.8	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	116
4.	ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	121
4.1	RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	121
4.1.1	Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire.....	121
4.1.2	Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance.....	121
4.1.3	Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance	123
4.2	FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	124
4.2.1	Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts)	124
4.2.2	Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts).....	125
4.2.3	Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat	126
4.2.4	Comités	126
4.2.5	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	128
4.2.6	Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY	129
4.2.7	Dispositif de contrôle interne	130
5.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	131
6.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	131
7.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	132
8.	PERSONNES RESPONSABLES	132
8.1	RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE	132
8.2	ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE	132
8.3	INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE.....	133
9.	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	134

1. APERÇU DES ACTIVITES

1.1 PRINCIPALES ACTIVITES

SELECTIRENTE est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de centre-ville et de périphérie. Créée en 1997 à l'initiative de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux en France et, de manière marginale, à l'étranger. Ces actifs locatifs sont loués à des enseignes de distribution nationale (Kiloutou, Vivarte, Casino, Carrefour, Picard surgelés, la Plateforme du Bâtiment, Lidl, ...), des services de proximité (agences bancaires, immobilières, intérim, ...) et à des commerçants indépendants.

La Société a vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier en s'appuyant sur le savoir faire de la société SOFIDY à qui elle a délégué la gestion complète de son patrimoine.

1.1.1 Positionnement

La société s'est positionnée depuis sa création sur le marché de l'investissement dans l'immobilier commercial de magasins et de boutiques en visant à générer des revenus locatifs sécurisés et à optimiser dans une perspective de détention à long terme les rendements des actifs détenus.

Pour cela la Société bénéficie des compétences de la société SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (agrément GP n°07000042 du 10 juillet 2007), qui, dans le cadre d'une Convention de Délégation de Gestion signée en octobre 1997 :

- exerce directement les activités à fortes valeurs ajoutées d'asset management (développement et valorisation du patrimoine) et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement,
- conduit les activités de property management (gestion des locataires, entretien du patrimoine, facturation et recouvrement des loyers),
- assure la gestion administrative et comptable de la Société.

Une présentation des principaux accords conclus entre la Société et SOFIDY figure au paragraphe 3.7.1 du présent document de référence.

SELECTIRENTE réalise ses investissements en murs de commerces avec effet de levier en fonction de critères bien établis :

- 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. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant et permet, en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus, et en période de reprise de relouer, de « déplaçonner » ou de « déspecialiser » à des loyers supérieurs aux précédents.

SELECTIRENTE se positionne plus spécifiquement sur les segments de marché suivants :

- **Les boutiques dites « pieds d'immeubles »** : typiquement des surfaces de petite taille (d'environ 40 m² à 300 m²) situées en centre-ville sur des axes à forte commercialité. Le patrimoine de pieds d'immeubles détenu par la Société est en grande majorité localisé à Paris intra-muros, également dans quelques agglomérations de région parisienne et plus exceptionnellement en province. Outre le commerce de proximité classique (coiffeurs, pressings, fleuristes, etc.), on retrouve parmi les locataires de nombreuses agences bancaires, immobilières et des courtiers en assurance. Ces actifs sont presque toujours soumis au régime de la copropriété et organisés autour d'un règlement de copropriété.
- **Les galeries commerciales ou centres commerciaux de quartiers** : constituées de cellules de petite ou moyenne taille regroupées au sein d'une galerie de centre-ville elle-même généralement organisée autour d'une grande surface alimentaire. On trouve parmi les locataires à la fois des enseignes nationales à la recherche d'une forte cohérence et d'une forte densité du lieu de vente et des commerces notamment orientés sur l'équipement de la personne. Cet espace est en général organisé autour d'une copropriété au sein de laquelle la voix du propriétaire de la grande surface alimentaire est prépondérante.
- **Les moyennes surfaces de périphérie** : surfaces de généralement 500 m² et plus, localisées dans les zones commerciales en périphérie des agglomérations, avec une attractivité souvent liée à une enseigne dite « locomotive » (hypermarchés, etc.) et une concentration d'enseignes nationales (équipement de la maison, de la

personne, alimentaires, bricolage, enseignes discount, etc.). La qualité de la zone commerciale et de l'emplacement dans la zone constitue la valeur de ces actifs dont le bâti est en revanche relativement simple. Ces surfaces sont soumises au droit de l'urbanisme commercial et nécessitent notamment l'obtention d'une autorisation CDEC (Commission Départementale d'Équipement Commercial).

- **Les surfaces de vente aux professionnels dites « Cash & Carry »** : en général dans les mêmes zones commerciales que les moyennes surfaces de périphéries ou plus rarement dans des zones mixtes laissant davantage de place à des locaux d'activité. S'agissant de vente aux professionnels, elles se caractérisent par une taille significative (2 000 m² et bien au delà) qui va de paire avec un niveau de stockage satisfaisant pour la vente en gros, et la dispense d'autorisation d'exploiter de la part de la CDEC. Dans le portefeuille de la Société, ces actifs sont loués à des enseignes telles que Promo cash (Groupe Carrefour) pour l'alimentaire et La Plateforme du Bâtiment (Groupe Saint-Gobain) pour la distribution de matériaux de construction.

1.1.2 Stratégie

La Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville et de périphérie. Cette stratégie repose sur une politique active d'entretien et de valorisation de son patrimoine, une gestion dynamique des baux, et une capacité à identifier et à réaliser des projets d'investissement cohérents. Pour cela SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir faire et les compétences de SOFIDY en matière d'immobilier commercial et sur ses capacités de « sourcing » d'actifs commerciaux correspondant aux critères d'investissement.

Ces ambitions stratégiques s'articulent autour de plusieurs axes :

- **Poursuivre la valorisation de son portefeuille actuel** par un programme pluriannuel cohérent d'entretien, de rénovation et de restructuration des actifs (notamment à l'occasion des départs)
- **Maintenir une politique de gestion locative efficace** assurant à la Société des taux d'occupation et de recouvrement de loyers élevés (suivi régulier de la solvabilité de ses locataires, anticipation de leurs besoins, des prochains départs et des restructurations nécessaires)
- **Accroître la rentabilité de ses actifs** par une gestion dynamique des baux à l'occasion notamment des relocations, des renouvellements de baux (déplafonnement) ou encore des cessions de baux (désécialisations)
- **Mener une politique d'investissement ciblée sur les actifs à fort potentiel de revalorisation**
- **Arbitrer les actifs dont le potentiel de revalorisation est atteint ou qui pourraient ne plus correspondre aux critères d'investissement**
- **Gérer activement la dette bancaire**, avec une stratégie consistant à mettre en place un financement dédié pour chaque nouvelle acquisition, sur des durées relativement longues (généralement 15 ans) et de manière à optimiser le taux de rendement interne de chaque investissement. Afin d'optimiser son exposition au risque et sa structure financière, la société peut réaliser le cas échéant des opérations de couverture, de restructuration de sa dette, de refinancement d'actifs...

1.1.3 Avantages concurrentiels

SELECTIRENTE considère que ses principaux avantages concurrentiels sont les suivants :

- **Le sourcing ou les opportunités d'achat d'actifs**

La Société, acteur reconnu dans l'immobilier de murs de commerces, dispose du réseau d'apporteurs immobiliers de SOFIDY. Ce réseau, constitué depuis une vingtaine d'années, est tenu régulièrement et parfaitement informé des profils d'investissement recherchés par la Société. Il comporte un nombre important d'acteurs de l'immobilier commercial qui l'alimentent régulièrement en opportunités d'acquisitions.

Outre ce réseau, la Société s'est attachée depuis plusieurs années :

- à développer des relations commerciales avec les enseignes locataires afin de les accompagner dans leurs projets de développement,
- à se positionner auprès de certains distributeurs comme acquéreur naturel dans le cadre de leurs programmes d'externalisation,
- à répondre à des appels d'offres, en bénéficiant de l'expertise de SOFIDY.

- La gestion locative

La Société bénéficie depuis sa création de l'expérience et des compétences de SOFIDY, actionnaire fondateur de la Société, et par ailleurs un des principaux acteurs de la gestion de fonds immobiliers « murs de commerces », à qui SELECTIRENTE a délégué la gestion complète de ses activités depuis sa création.

SELECTIRENTE a su démontrer ses capacités à gérer plus de 300 actifs locatifs, à revaloriser ses actifs en fonction des échéances et des opportunités, tout en s'efforçant en permanence de limiter le risque locatif de son patrimoine pouvant être attaché à une zone géographique, à un locataire ou à un type d'activité commerciale.

La Société démontre au quotidien sa capacité à constituer et développer un patrimoine très sécuritaire, caractérisé par sa maturité, la rareté des actifs détenus, et une forte mutualisation des risques en termes de locataires, d'implantation et d'activités commerciales.

- La cession des actifs

La spécialisation dans le domaine des petites et moyennes surfaces à usage commercial confère à SELECTIRENTE un savoir faire reconnu et notamment une capacité à adapter son portefeuille en fonction de l'offre et la demande et d'une façon plus générale à l'évolution des modes de distribution sur ce type de surfaces. La Société sait ainsi optimiser la cession de certains biens en fonction des conditions de marché.

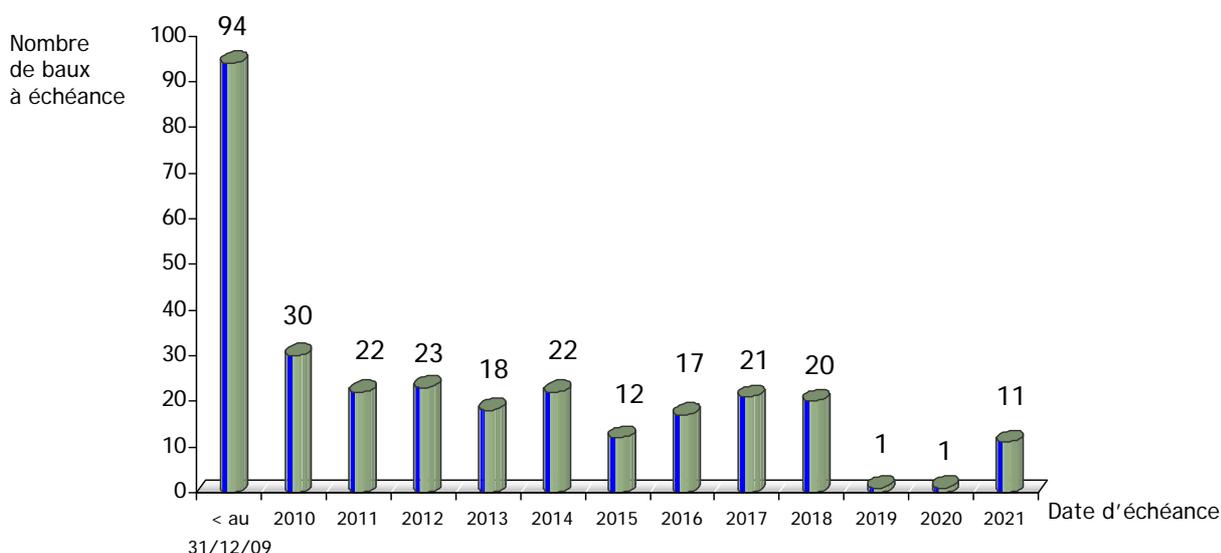
1.1.4 Principales caractéristiques des baux

Les baux conclus par la Société sont d'origines assez diverses, résultant des acquisitions successives et ont donc des durées et des modalités juridiques différentes. La Société procède depuis plusieurs années, dans le cadre d'une politique de gestion active, à l'occasion des renouvellements de baux arrivant à échéance, à une harmonisation progressive de l'ensemble des baux qu'elle exploite. Les baux nouvellement signés prennent la forme d'un bail Type « Bail commercial ». Ces nouveaux baux ont notamment les caractéristiques suivantes : durée supérieure ou égale à 9 ans, une clause d'activité limitative, une clause d'indexation annuelle sur l'indice ICC ou l'indice ILC et la refacturation de la quote part des charges. Ils peuvent mettre par ailleurs à la charge du locataire le coût des réparations d'entretien et des grosses réparations.

Durée

La totalité des baux consentis par la Société dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux. Leur durée est généralement de neuf ans. Si le bailleur est tenu par la durée minimale fixée au bail, le preneur dispose en revanche, sauf stipulation contraire du bail, d'une faculté de résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours, même si certains baux prévoient une renonciation des locataires à donner congé à la fin du premier renouvellement.

Echéancier des baux (chiffres au 31/12/2009)



Loyers et charges

En règle générale, et sous réserve des mécanismes d'augmentation légale du loyer en fonction de la variation de l'indice ICC, les loyers déterminés lors de la conclusion du bail ne peuvent faire l'objet de réévaluation pendant la durée initiale de celui-ci, sauf circonstances exceptionnelles. Ainsi, depuis le 4 novembre 2008 et l'entrée en vigueur de l'indice des Loyers Commerciaux, les locataires entrant dans le champ d'application ont la possibilité de demander sa mise en œuvre, sous réserve de l'acceptation par le bailleur (voir paragraphe 1.3.1 page 95).

Sauf exception, les loyers sont nets de toutes charges, les preneurs devant notamment rembourser au bailleur la quote-part d'impôts et taxes afférentes aux locaux loués, les primes d'assurance de l'immeuble et les honoraires du gestionnaire de l'immeuble.

Concernant la prise en charge des travaux, la plupart des baux prévoit que le preneur supportera le coût des travaux de mise en conformité des locaux loués avec toute nouvelle législation ou réglementation. Toutefois, certains mettent à la charge du bailleur les travaux de mise en conformité touchant à la structure. Le bailleur conserve, dans la majorité des cas, la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

Enfin, la Société supporte l'ensemble des charges qu'elle ne refacture pas à ses locataires (notamment les charges relatives aux locaux vacants et les coûts relatifs à des gros travaux réalisés sur les actifs immobiliers). SOFIDY établit chaque année un budget de charges générales, et un budget travaux. Les dépenses de travaux pouvant être récupérées auprès des locataires sont incorporées au budget de charges générales. Ce budget inclut aussi les primes d'assurances et les honoraires de gestion de SOFIDY.

Indemnité en cas de résiliation

Certains baux stipulent qu'en cas de résiliation du bail à la prochaine échéance triennale, le preneur devra verser une indemnité au bailleur.

Franchises de loyers

Conformément aux usages du marché de la location immobilière de commerce, il arrive que la Société accorde certains avantages à ses locataires. Notamment, elle peut accorder des franchises de loyers à l'occasion de la conclusion ou du renouvellement d'un bail.

Cession du droit au bail

La majorité des baux prévoit que la cession du droit au bail est interdite sauf autorisation préalable du bailleur et précise que le locataire cédant reste garant solidaire du paiement du loyer et des charges et du respect des clauses et conditions du bail pendant la durée résiduelle du bail.

Destruction partielle ou totale des locaux

En cas de destruction totale des locaux, la majorité des baux prévoit leur résiliation, certains baux prévoient la possibilité pour le bailleur de faire procéder à la reconstruction des locaux loués dans un certain délai à compter de la destruction.

En cas de destruction partielle, si la durée des travaux excède une durée de 12 ou 18 mois selon les baux, le bailleur et le preneur pourront résilier le bail et à défaut d'une telle résiliation, si les travaux sont réalisés, le preneur peut demander une réduction de loyer en raison de sa privation de jouissance.

1.1.5 Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de la Société repose tant sur les compétences de son directoire, que sur celles des prestataires à qui la Société a choisi de confier la mise en œuvre de certaines missions sous sa supervision. Cette organisation assure ainsi à la Société une plus grande souplesse dans son fonctionnement et lui permet de maîtriser ses frais de gestion.

Organisation interne

Les décisions stratégiques de la Société sont arrêtées par le directoire qui définit les orientations de l'activité de la Société et le Conseil de Surveillance veille à leur mise en œuvre. Le directoire peut s'appuyer sur les compétences, l'expérience et la disponibilité des membres du Conseil de Surveillance et bénéficie en outre des avis, recommandations et analyses formulés par le comité d'investissement.

Pour de plus amples développements sur la composition, les modalités d'organisation et les attributions du directoire et du Conseil de Surveillance, il est renvoyé au paragraphe 4.2. du présent document de référence.

Externalisation de la gestion

Il est rappelé que selon les termes de la Convention de Délégation de Gestion détaillée au paragraphe 3.7.1, la Société confie à SOFIDY une mission d'assistance très étendue pour la préparation et l'exécution des programmes d'investissements, de financement et d'arbitrage, la gestion immobilière et locative du patrimoine de la Société ainsi que sa gestion administrative.

La mise en œuvre de la politique d'*asset management* et de *property management* est assurée par SOFIDY.

Les activités d'*asset management* portent sur le diagnostic de chaque actif afin d'optimiser sa valorisation, l'élaboration de la stratégie qui en découle (renouvellement des baux, recherche de nouveaux locataires, rénovation, extension, etc.) et la mise en œuvre de cette stratégie. Elles consistent également à mettre en place des plans d'investissements contribuant au développement et à la valorisation du patrimoine immobilier. Les opérations de commercialisation peuvent être déléguées.

Les activités de *property management* portent notamment sur les missions administratives. Elles consistent pour l'essentiel à gérer au quotidien les rapports avec les locataires, à facturer et recouvrer les loyers, charges et impôts pour le compte de la Société, établir un rapport d'activités mensuel relatant les facturations, les encaissements, l'évolution des arriérés éventuels de loyers et faisant le point sur les dossiers de procédure. Les activités de *property management* recouvrent également la maintenance, le nettoyage et l'entretien des immeubles et le paiement des factures des prestataires de services.

En dehors de SOFIDY, la Société n'est en situation de dépendance vis-à-vis d'aucun de ses prestataires.

1.1.6 Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat

D'une manière générale, l'ensemble des facteurs de risque mentionnés au paragraphe 2 du présent document de référence est susceptible d'avoir une influence sur l'activité ou le résultat de la Société.

Les principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat de la Société sont les suivants :

- Contexte économique

Les facteurs macroéconomiques décrits au paragraphe 1.2.1 sont susceptibles d'avoir une influence sur l'activité et le résultat de la Société.

- Marché de l'immobilier commercial et concurrence

Tout évènement ou changement majeur sur le marché de l'immobilier écrit au paragraphe 1.2.2 est susceptible d'avoir une influence sur l'activité et le résultat de la Société.

- Evolution des loyers

La croissance des loyers dépend de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine de la Société et de l'indexation des loyers. (voir paragraphe 1.3.1)

- Rémunération de la Société

La rémunération de SOFIDY au titre de la Convention de Délégation de Gestion n'a pas évolué au cours des trois derniers exercices. Elle est décrite de manière détaillée au paragraphe 3.7.1.

- Option sur le régime SIIC

La Société a opté à effet au 1^{er} janvier 2007 pour le régime fiscal SIIC (Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées) qui exonère d'impôt sur les sociétés les résultats éligibles à ce régime. Les conditions à respecter et conséquences de ce régime fiscal sont décrites dans le présent document de référence, page 21.

1.2 PRESENTATION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

1.2.1 Facteurs macroéconomiques

La bonne santé du secteur de l'immobilier commercial est directement influencée par la conjoncture économique générale et est notamment fortement corrélée à l'évolution de la consommation des ménages, un agrégat en progression régulière depuis la fin de la deuxième guerre mondiale.

Les autres principaux indicateurs macroéconomiques, notamment la croissance du produit intérieur brut ("PIB"), le niveau des créations d'emploi, le niveau des taux d'intérêts, mais également le niveau de l'indice du coût de la construction, sont susceptibles d'avoir à plus ou moins long terme une incidence sur le marché de l'immobilier commercial.

Le niveau des taux d'intérêts est en effet un facteur important. Des niveaux faibles contribuent à soutenir la valeur des portefeuilles d'actifs commerciaux et à améliorer la santé financière des locataires. Le maintien à un niveau bas des taux d'intérêts à long terme facilite par ailleurs le financement des opérations d'investissements des propriétaires immobiliers en diminuant les coûts liés à la réalisation de leurs projets.

Le niveau de l'indice du coût de la construction (« ICC ») est un autre facteur significatif. Celui-ci détermine l'évolution de la très grande majorité des loyers commerciaux en dehors d'opérations ponctuelles de renouvellements, de déplaçonnements et de déspecialisations de baux pouvant être engagés par le bailleur. Il est à noter que depuis 2008, un nouvel indice des loyers commerciaux (« ILC ») est également applicable.

1.2.2 Le marché de l'immobilier et des commerces

<i>Parc français de l'immobilier de commerces</i>		
PÔLES	NOMBRE DE MAGASINS	SURFACE DE VENTE TOTALE (M ²)
<i>Parcs d'activités commerciales*</i>		
Province	34 232	28 053 667
Idf	4 819	3 974 206
Sous-total	39 051	32 027 873
<i>Centres commerciaux**</i>		
Province	24 565	14 153 931
Idf	9 352	4 763 378
Sous-total	33 917	18 917 309
<i>Rues commerçantes***</i>		
Province	112 276	13 558 638
Idf	26 139	4 003 729
Sous-total	138 415	17 562 367
TOTAL	211 383	68 507 549

* Zone périphérique comprenant au moins 10 emplacements

** Centre commercial comprenant au moins 10 emplacements

*** Site comprenant au moins 50 emplacements

Source : « Marché immobilier français 2010 » Cushman & Wakefield – Estimation

Les commerces de centre-ville

En centre-ville on constate une demande très sélective, ainsi que la poursuite des développements sur les villes moyennes. Les enseignes sont confrontées à la rareté des emplacements « prime », plus particulièrement pour les boutiques de moins de 300 m² et à des valeurs locatives élevées, ce qui suscite un début de réflexion sur le choix des emplacements mais sans se traduire encore par des politiques déterminées.

Au-delà des caractéristiques immobilières classiques des commerces (localisation, surface, ...), la prudence des enseignes est également perceptible dans l'allongement des délais de négociation et par la fragilité de leur engagement. Ces dernières sont aujourd'hui prêtes à attendre l'opportunité.

De plus, les autorisations indispensables et les contraintes administratives, urbanistiques et architecturales qui imposent des limitations évidentes, pèsent tout particulièrement sur le développement des hyper-centre-villes et notamment pour l'équipement de la personne. Le concept des mégastores se développant sur des surfaces importantes, reste limité à des opérations de notoriété très ponctuelle, réservées à de rares utilisateurs, avec des travaux de restructuration et des coûts d'aménagement très élevés.

Les grandes chaînes de distribution aussi bien que les commerçants plus modestes ne sont plus prêts à payer des loyers hors marché pour un bel emplacement sans garantie de rentabilité.

Le marché des emplacements secondaires offre en revanche une réelle liquidité. Il peut suffire de quelques initiatives pour susciter de nouveaux flux et voir apparaître des zones de consommations nouvelles ou différenciées.

Par ailleurs, les emplacements secondaires (N°1 bis, N°2, ...), dont les valeurs s'ajustent plus facilement, sont concernés au premier chef par les politiques menées par la plupart des grandes villes pour « réharmoniser économiquement les quartiers ».

Certains centres-villes attendent l'installation de grandes enseignes pour redonner vie à leur activité commerciale. D'autres, pour attirer une nouvelle clientèle, optent pour des projets de centres commerciaux et/ou de galeries marchandes, souvent des réhabilitations soignées, gage de qualité et de chalandise future. Les valeurs locatives se maintiennent à des niveaux élevés, ce qui freine quelque peu une nette reprise du développement. De nombreuses chaînes d'ailleurs, prouvent qu'elles n'hésitent pas à se remettre en question, en adaptant leurs formats actuels à des surfaces plus petites.

Les commerces de périphérie

Des « Boîtes » aux retail Parks

Longtemps critiquées pour avoir « défigurée » l'entrée des villes, ces zones commerciales à ciel ouvert constituées de « boîtes commerciales » sont en pleine mutation, sous l'exigence conjuguée des collectivités, des consommateurs et du régulateur.

Jusqu'à présent, le développement des zones d'activités commerciales en périphérie des villes se faisait à l'initiative des enseignes, chacune installant sa « boîte » et gérant sa politique commerciale indépendamment des autres. Aujourd'hui, sous l'impulsion d'investisseurs, de promoteurs et de gestionnaires, une nouvelle génération de parcs d'activités commerciales (« PAC » ou « retail parks ») se développe avec une architecture soignée et cohérente. Ce phénomène devrait s'accroître suite à l'entrée en vigueur de la loi de modernisation économique du 4 août 2008 dont l'une des principales dispositions vise à relever le seuil obligatoire de demande d'une autorisation d'équipement commerciale de 300 m² à 1 000 m².

Toutefois, en ce qui concerne leur développement commercial et le maillage de leurs magasins, les enseignes sont de plus en plus prudentes et font preuve d'attentisme dans leur prise de décision. Ainsi, malgré une demande exprimée importante et de réels besoins de création de surfaces supplémentaires dans certains secteurs, de nouveaux projets pourraient ne pas voir le jour.

Finalement, la définition des zones d'attractivité des parcs de périphérie pose, ou posera de façon particulièrement complexe, les questions de densité de l'offre commerciale, non plus seulement vis-à-vis du centre ville mais également entre eux. Reste à savoir si la demande locative sera suffisante pour absorber tous les projets actuels.

1.2.3 Les tendances

Il se dessine des grandes tendances en termes d'offre qui se décomposent :

- Pour les rues commerçantes
 - o Restructuration d'immeubles afin d'implanter des locomotives à forte notoriété
 - o Développement de nouveaux axes dans le sillage de nouvelles infrastructures en transport en commun (tramway, métro)
- Pour les centres commerciaux
 - o Redynamisation des centres villes grâce à l'implantation de centres commerciaux de 10 à 20.000 m² avec non plus un hyper en locomotive mais plutôt une somme de grandes et moyennes surfaces spécialisées
- Parcs d'activités commerciales
 - o Création de retail parks, c'est-à-dire d'ensembles qualitatifs conçus et gérés comme une entité à la manière des centres commerciaux
 - o Accueil de nouvelles activités et enseignes

Les tendances de la demande :

- Consolidation : les rachats et les fusions sont nombreux et ont pour but de consolider les parts de marché des enseignes dans un environnement concurrentiel,
- Différenciation : les enseignes se spécialisent sur des secteurs spécifiques ou des marchés de « niche » (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, culture, sports, loisirs créatifs, jardinerie,...),
- Internationalisation : les enseignes françaises regardent à l'étranger et les enseignes étrangères regardent en France,
- Développement du Hard Discount : les enseignes envahissent le créneau des bas prix laissé vacant par les enseignes traditionnelles et porté à la fois par un nouveau mode de consommation et la faible hausse du pouvoir d'achat,

- Diversification des formats : les enseignes cherchent de nouveaux terrains d'expansion en s'implantant sur les 3 formats que sont les rues commerçantes, les centres commerciaux, et les parcs d'activités commerciales d'où l'apparition de centres hybrides.

1.2.4 Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE

La concurrence dans le secteur de l'investissement en immobilier commercial s'est nettement intensifiée ces dernières années. Cet environnement concurrentiel trouve avant tout son origine dans la masse de capitaux prêts à s'investir dans l'immobilier d'une manière générale et dans l'immobilier commercial en particulier. De plus, l'allocation à cette classe d'actifs de la part des institutions gérant de l'épargne longue (compagnies d'assurance, fonds de pensions...) pourrait croître encore dans les années à venir.

Si la crise financière déclenchée par les « subprimes » au cours de l'été 2007 est venue rebattre les cartes sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, l'environnement concurrentiel de SELECTIRENTE reste intense. Les segments des murs de commerces et le centre-ville sont plus que jamais recherchés par les investisseurs en cette période de sortie de crise.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs dont la typologie peut être résumée de la manière suivante :

- des grandes foncières cotées tant françaises (Unibail Rodamco, Klépierre, Mercylis...) qu'internationales (Hammerson, Corio...) disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière sans commune mesure avec celle de la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations d'acquisitions d'actifs ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés ;
- des foncières cotées de taille plus modeste généralement non spécialisées en murs de commerces (Paref, Affine, Mines de la Lucette, Foncière Massena...);
- des sociétés ou fonds d'investissements non cotés (Grosvenor, Financière Técheney, LFPI...), ainsi que des SCPI (Immoyente, Buroboutic, Multicommerce, Foncia Pierre Rendement...) spécialisés ou non sur les murs de commerces et présentant un patrimoine commercial et une capacité d'investissement très divers ;
- bien que le mouvement soit plutôt à l'externalisation des patrimoines immobiliers, certains acteurs de la distribution alimentaire ou spécialisée disposent d'un patrimoine important d'actifs commerciaux généralement exploités en propre ;
- des sociétés de promotion spécialisées en urbanisme commercial ;
- des investisseurs particuliers indépendants de nature et de taille très diverses ;
- enfin des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier).

Cependant le segment des actifs d'une valeur de 0,5 à 5 millions d'euros sur lequel se positionne la Société reste toutefois moins recherché que celui des centres commerciaux, galeries commerciales, *retail parks* et autres parcs d'activité commerciale visés par les grandes sociétés foncières européennes et les fonds anglo-saxons. Il faut noter que les actifs de petite taille font quant à eux l'objet d'une demande croissante de la part des particuliers.

Le segment spécifique occupé par SELECTIRENTE, notamment concernant les pieds d'immeubles de centre-ville, est difficilement quantifiable car il ne fait l'objet d'aucune étude statistique de la part des organismes spécialisés (IEIF,...) ou professionnels du secteur (BNP Paribas Real Estate, CBRE,...). Malgré cet environnement concurrentiel très diffus, SELECTIRENTE occupe probablement une place importante et reconnue sur ce marché.

1.3 ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers, la Société est tenue de respecter les réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres les baux commerciaux, le droit de l'urbanisme, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC.

1.3.1 Droit des baux commerciaux

Les baux commerciaux sont régis par le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953, codifié pour partie aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, qui dispose que leur durée ne peut être inférieure à 9 ans. Néanmoins, le preneur a la faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail. Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale au preneur que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles. Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans

pouvoir, sauf exception, excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle. Le loyer est indexé le plus souvent au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indexation est calculée le plus souvent en référence de l'indice du coût de la construction ayant servi à l'indexation précédente du loyer et pour indice de comparaison l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle l'indexation pendra effet. Il est en principe stipulé que l'indexation du loyer ne pourra jamais avoir pour effet de ramener celui-ci à un montant inférieur au loyer convenu lors de la signature du bail. A l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. A défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

A la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime. Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire. A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement faute d'accord entre les parties.

Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisine du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. A défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite "du plafonnement" instaurée par le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953. A moins d'une modification notable de certains éléments déterminant la valeur locative des locaux loués ("facteurs locaux de commercialité") entraînant une variation de la valeur locative de plus de 10%, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à 9 ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ICC. Echappent néanmoins à cette règle dite "du plafonnement", les bureaux, les locaux "monovalents" (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de 9 années et qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de 12 années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux de bureaux ou locaux monovalents et à l'issue du bail en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux d'une durée dépassant 12 ans. Pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans, les loyers échappent également à la règle du plafonnement et leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement de leur bail, aux conditions de marché.

Par ailleurs, face à l'augmentation de l'indice ICC jugée comme trop rapide par les locataires preneurs, un indice considéré comme plus adapté est entrée en vigueur le 4 novembre 2008 : l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC). Depuis la publication du décret d'application de l'Indice ILC, toutes les activités commerciales peuvent bénéficier de ce nouvel indice. Celui-ci est calculé et publié trimestriellement par l'INSEE et se compose pour 50 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, pour 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC) et pour 25 % de l'indice du chiffres d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAVaCAD) publié par l'INSEE. Ce nouvel indice offre une alternative à la référence à l'indice trimestriel mesurant le coût de la construction (ICC) utilisé jusque lors pour calculer l'évolution des loyers commerciaux.

Le champ d'application de l'ILC est plus restreint que celui du bail commercial résultant de l'article L145-1 du code de commerce. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale et immatriculés au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Sont exclues du nouveau dispositif les activités exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux, même si le titulaire bénéficie d'un bail commercial, les activités exercées dans des plates-formes logistiques et les activités industrielles.

La mise en œuvre de l'indice ILC ne remet pas en cause l'ICC mais résulte du libre choix du locataire et de son bailleur dans le cadre de leurs relations contractuelles. Ainsi, la Société a pris la décision d'opérer le changement d'indice lorsque les locataires en feront la demande.

1.3.2 Droit de l'urbanisme commercial

La loi N°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat dite loi Royer, modifiée par la loi N°96-1018 du 15 juillet 1996, soumet la création et l'extension d'ensembles commerciaux, le regroupement de surfaces de vente existantes ou les changements de secteurs d'activités à l'obtention d'une autorisation spécifique dénommée « autorisation CDEC » du nom de l'organisme qui la délivre, la Commission Départementale d'Equipement Commercial. Sont soumis à cette autorisation les projets dont l'objet est la création ou l'extension d'un ensemble commercial d'une

surface de vente supérieure à 300 m² ou devant dépasser ce seuil lorsque le projet aboutit. Cette autorisation est un préalable nécessaire à l'exploitation de surfaces de vente dans un centre commercial. Toute exploitation de surfaces de vente non autorisée est lourdement sanctionnée par le Code de l'urbanisme (amende et, à défaut de régularisation, destruction des mètres carrés illégaux). A la connaissance de la Société, il n'existe aucun litige ou décision administrative ou judiciaire intervenu à son encontre ou à l'encontre d'un de ses locataires en matière d'infraction à l'urbanisme commercial.

1.3.3 Droit de la santé publique

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R.1334-14 à R.1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la santé publique. Selon le niveau d'état de conservation de l'amiante détectée, le propriétaire doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrément de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. La proportion d'immeubles amiantés détenus par la Société est très faible et ne nécessite pas de travaux particuliers conformément à la réglementation en vigueur. Aucune opération de désamiantage en cours ou envisagée n'a été identifiée.

La Société est également assujettie à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre les risques d'intoxication au plomb, dont les dispositions sont insérées dans le Code de la santé publique aux articles L.1334-1 à L.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-13. Si un diagnostic de l'immeuble révèle un risque d'intoxication ou d'accessibilité au plomb pour les occupants, le préfet en informe alors le propriétaire et organise avec lui l'exécution des travaux nécessaires.

1.3.4 Droit de l'environnement

Dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, la Société est tenue, aux termes de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du décret N°2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires.

Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (Loi du 19 juillet 1976) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement.

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets à l'eau, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (Loi sur l'eau de janvier 1992).

1.3.5 Respect des normes de sécurité

En tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies déterminées par les articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la construction et de l'habitation. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, il est procédé à une visite de réception par la commission de sécurité. Après avis positif de la commission de sécurité, le maire autorise l'ouverture de l'établissement par arrêté. Par ailleurs, une visite en vue de vérifier le respect des normes de sécurité a lieu périodiquement.

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que leur importance ou leur situation le justifie. Il s'agit, conformément à l'article L.127-1 du Code de la construction et de l'habitation, de prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret N° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret N° 97-47 du 15 janvier 1997.

1.3.6 Régime fiscal applicable à la Société

La Société a opté, à compter du 1^{er} janvier 2007, pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime permet aux SIIC de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution :

- d'au moins 85% de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, distribution devant intervenir avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation ;
- d'au moins 50% de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, distribution devant intervenir avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- de la totalité des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime spécial, redistribution devant intervenir au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

La quote-part de résultat provenant de sociétés de personnes ayant un objet identique à la SIIC est exonérée à condition qu'elle soit distribuée dans les proportions et délais indiqués ci-dessus en distinguant la part qui provient de la location d'immeubles, de leur cession ou de dividendes reçus de filiales ayant opté.

Le non-respect de l'obligation de distribution entraîne la taxation dans les conditions de droit commun de l'ensemble du bénéfice de l'exercice.

De plus, lors de l'option pour le régime SIIC, la Société est redevable d'un impôt sur les sociétés (« Exit tax ») au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de son option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt peut être payé en quatre versements le 15 décembre de l'année de l'option et des trois autres années suivantes. Les plus-values latentes relatives aux autres immobilisations ne sont pas taxables à condition que la société s'engage à calculer les plus-values réalisées ultérieurement, lors de la cession des immobilisations, d'après la valeur fiscale qu'elles avaient à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, les SIIC sont tenues d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur les plus-values qui ont été imposées au taux réduit, égal à la différence entre l'imposition au taux de l'impôt sur les sociétés et celle au taux de 16,5 %.

Sur les conséquences comptables et financières de l'option pour ce régime, voir page 21 du présent document de référence.

1.4 ASSURANCES ET CONVERTURE DES RISQUES

1.4.1 Présentation générale de la politique d'assurance

La politique en matière d'assurance mise en œuvre par la Société vise notamment à protéger le patrimoine et à se prémunir contre les responsabilités encourues. La Société bénéficie du pouvoir de négociation du groupe SOFIDY qui lui permet d'obtenir des conditions d'assurance avantageuses.

La politique d'assurance de la Société prend en compte les impératifs suivants :

- identification et quantification des risques les plus importants en termes d'exposition et de capitaux assurés et analyse des risques aléatoires ;
- souscription des couvertures d'assurances adaptées aux sinistres qui peuvent être raisonnablement anticipés pour des montants évalués, soit par des expertises agréées par les assureurs, soit après estimation des risques faite en collaboration avec les services internes et le courtier de la Société ;
- choix d'un assureur de premier plan afin de se prémunir contre tout risque d'insolvabilité de l'assureur et/ou du réassureur.

1.4.2 Eléments d'appréciation des couvertures souscrites

Concernant les principes de souscription exposés ci-avant, les garanties décrites ci-après le sont à titre indicatif d'une situation à un moment donné et ne peuvent être retenues comme étant permanentes du fait des modifications rendues nécessaires tant sur les risques à garantir que sur le niveau des garanties elles-mêmes, susceptibles d'intervenir à tout moment du fait des contraintes des marchés d'assurances et/ou de tout arbitrage éventuel de la Société. Le niveau des couvertures d'assurances retenu vise à fournir, dans le respect des objectifs ci-avant indiqués et sous réserve des contraintes liées aux marchés d'assurances, les capacités financières permettant une couverture significative des sinistres d'intensité raisonnablement estimée quant à leur montant et leur probabilité. A la date du présent document, aucun sinistre significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couvertures que les montants globaux des primes d'assurance n'est intervenu.

1.4.3 Les couvertures d'assurances

La Société bénéficie d'une couverture d'assurance souscrite auprès de la compagnie d'assurance GENERALI pour la couverture dommages aux biens et perte de loyers ainsi que pour la couverture responsabilité civile.

Les actifs du patrimoine sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf, applicable sous certaines conditions et aux biens auxquels peut être appliqué un coefficient de vétusté inférieur à 25 %. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du propriétaire à l'égard des tiers sont également assurées. Les primes d'assurances dommage aux biens et pertes de loyers peuvent être refacturées aux locataires dans les charges de fonctionnement si les baux le prévoient. D'une manière générale, la Société estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Type de contrat	Compagnie	Principaux risques couverts	Couverture en euros	Franchise en euros
Couverture Multirisque Immeubles	GENERALI	Incendie, évènement climatique, DDE, vandalisme, émeutes, etc.	Montant des dommages	5 000 € par sinistre
		Evènement naturel hors décret	Plafond de 3 000 000 €	
		responsabilité civile, tous dommages corporels, matériel, immatériel confondus	Plafond de 7 500 000 € par sinistre au titre de la responsabilité civile	
		responsabilité à l'égard : des propriétaires des bâtiments des voisins et des tiers des locataires	Plafond de 4 500 000 €	

Liste des principales exclusions : dommages intentionnellement causés par l'assuré, guerres, effets directs ou indirects d'explosions, de dégagement de chaleur, d'irradiations provenant de radioactivité, dommages dus à l'usure mécanique, thermique ou chimique.

La couverture perte de loyers et charges est de 3 ans.

L'indemnité est contractuellement limitée à 19 900 000 € (non indexée) par sinistre, tous préjudices confondus (ensemble des dommages matériels, frais et pertes, recours des voisins et des tiers, hors responsabilité civile propriétaire d'immeubles).

2. FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs, avant de procéder à la souscription/l'acquisition d'actions ou d'instruments financiers de la Société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent document de référence, y compris les risques décrits ci-dessous. Ces risques sont, à la date de dépôt du document de référence, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. La société a procédé à la revue de ses risques, considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous et considère ces risques pertinents et significatifs. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date d'enregistrement du document de référence, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats, peuvent exister.

2.1 RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Risques liés au marché de l'immobilier commercial

Le secteur des murs de commerces sur lequel intervient principalement la Société est un secteur soumis à fluctuations, même si ce dernier est historiquement moins cyclique que les autres secteurs immobiliers (bureaux, activité, logistique ou habitation).

Les niveaux des loyers et la valorisation des actifs à usage commercial sont fortement influencés par l'équilibre de l'offre et de la demande, par la situation économique en général, et par la consommation des ménages en particulier. La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande en murs de commerce. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leur loyer et leurs charges locatives.

La bonne santé du commerce en France est notamment fonction du dynamisme de la consommation des ménages. Malgré une croissance régulière de cet indicateur depuis plusieurs décennies, une baisse de celui-ci pourrait dégrader la solvabilité des locataires, réduire la demande sur le marché de l'immobilier commercial et peser sur les niveaux des loyers. Par ailleurs, un certain nombre d'autres facteurs caractérisant la situation économique en général, tels que les variations portant sur le niveau des taux d'intérêts, l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) ou l'indice des loyers commerciaux (ILC), sur lesquels sont indexés les loyers des baux, influent directement sur la valeur des actifs et les revenus locatifs de la Société.

Une évolution défavorable de l'un ou l'autre de ces facteurs serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine et la situation financière de la Société.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans un contexte marqué par la maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre à ses objectifs de développement et d'acquisition, et face à la concurrence de multiples autres investisseurs, dont certains disposent d'une surface financière plus importante, la Société peut ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Dans le cadre de son activité locative, la Société est également confrontée à une concurrence provenant de moyennes surfaces implantées en périphérie des villes, ou encore de centres commerciaux de quartier de centre-ville détenus par des sociétés concurrentes et situés sur une zone de chalandise étendue se confondant parfois avec celle couverte par ses propres magasins. Ces différents facteurs sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires de ses moyennes surfaces et de ses boutiques, leurs perspectives de développement et de résultats ainsi que les revenus locatifs et les résultats qu'elles génèrent pour la Société.

Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de biens immobiliers comporte un certain nombre de risques : (i) pertinence de l'analyse des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs, (ii) existence d'effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (iii) tous les risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux).

D'autres risques sont également attachés à de telles opérations notamment la mauvaise évaluation de la valeur de ces actifs et la non réalisation des objectifs de rentabilité locative et de taux d'occupation des actifs commerciaux ainsi acquis. La Société ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle y procédera se révéleront rentables.

Risques d'insolvabilité des locataires

La quasi-totalité du chiffre d'affaires de la Société est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, tout retard ou défaut de paiement des loyers, ou encore toute difficulté financière touchant les locataires, serait susceptible d'affecter les résultats de la Société.

Ce risque doit s'apprécier au regard de la politique de diversification de la Société visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires, ainsi qu'au regard de la réglementation en matière de baux commerciaux qui offre au bailleur un certain nombre d'outils pour sortir de ce type de situation.

Risques liés au contrat conclu avec la Société de Gestion SOFIDY

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion a été déléguée depuis sa création à la société SOFIDY suivant les termes d'une Convention de Délégation de Gestion.

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion, la Société confie à SOFIDY la préparation et l'exécution des programmes d'investissement de financement et d'arbitrages décidés par la Société. La Société confie également à SOFIDY la charge de la gestion administrative et immobilière de la Société (tenue comptable et juridique, gestion et administration quotidienne des actifs de la Société, facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires...).

- *Risques liés à la qualité des prestations et à la solidité financière de SOFIDY*

Une dégradation de la qualité des prestations dues par SOFIDY au titre de la convention de délégation de gestion est susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société,

En outre, toute difficulté financière susceptible d'affecter significativement la société SOFIDY, voire de conduire à une cessation de son activité, aurait des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

- *Risque de la perte du contrat avec SOFIDY et à son remplacement*

La Société bénéficie d'un accès privilégié aux compétences et à l'expertise de SOFIDY via la Convention de Délégation de Gestion aux termes de laquelle SOFIDY est notamment en charge de la gestion et de l'administration de la Société.

Aux termes des accords conclus, la Société et SOFIDY peuvent, sous certaines conditions, mettre un terme à la Convention de Délégation de Gestion. Un tel remplacement pourrait, du fait de la connaissance historique privilégiée du patrimoine de la Société, de l'expertise et de la connaissance du secteur immobilier par SOFIDY, nécessiter pour la Société une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs commerciaux donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner temporairement une diminution de l'efficacité du recouvrement des loyers et plus généralement une diminution de la qualité des prestations fournies ainsi que de la satisfaction des différents locataires. A ceci s'ajouteraient les différents charges et coûts exceptionnels liés au changement de prestataire de services.

2.2 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES

Risque réglementaire général

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales relatives au régime SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, l'urbanisme et la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité des biens et des personnes, et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est usuellement le cas pour les propriétaires d'actifs commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'urbanisme commercial (CDEC). Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient

susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance de déclaration préalable de travaux voire de permis de construire ou d'autorisation de construire ou d'autorisation d'exploitation commerciale, pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux biens détenus par la Société.

Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché. Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La Société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et au même niveau de loyer les actifs dont les baux arrivent à l'échéance.

L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

Risque fiscal lié au statut SIIC

La Société a notifié à l'administration fiscale le 13 avril 2007, son option irrévocable pour le régime fiscal des SIIC afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de certaines plus-values. Ce régime sera ainsi applicable à compter du 1^{er} janvier 2007. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

Le niveau des résultats de la Société pourrait également être impacté si un ou plusieurs actionnaires agissant de concert atteignent le seuil de 60% du capital ou des droits de vote (en sachant que le plus important actionnaire à la date d'enregistrement du présent document de référence détenait 27,53 % du capital et des droits de vote).

En outre, SELECTIRENTE pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'Impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10% du capital de la société, si SELECTIRENTE n'était pas en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné. A la date d'enregistrement du présent document de référence, aucun actionnaire ne correspond à ce cas de figure.

Par ailleurs l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports sous le régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts peut constituer pour la Société une contrainte limitant les possibilités de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25 % de la valeur d'apport de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

Risques environnementaux

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, la Société pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

De plus, les actifs de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante et légionnelle pour les actifs immobiliers commerciaux et pollution des sols. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des

installations dont elle est propriétaire. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société.

Enfin, les actifs de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'actif commercial concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Risques liés aux couvertures d'assurance

La Société bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir son capital, ses revenus et sa responsabilité civile. Les polices d'assurance afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites globalement dans un contrat cadre regroupant tous les actifs de SELECTIRENTE. Les coûts de cette couverture et les niveaux de garantie obtenus bénéficient de la capacité de négociation de la Société de Gestion SOFIDY au regard des actifs sous sa gestion agrégeant ceux de SELECTIRENTE et ceux des autres fonds gérés par SOFIDY. Compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, la Société pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance similaire ou ne pas l'obtenir à un coût adapté, notamment en cas de perte du mandat de gestion de la Société par SOFIDY (cf. cessation de la Convention de Délégation de Gestion), ce qui pourrait conduire la Société à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives de développement.

La Société pourrait par ailleurs être confrontée à un renchérissement du coût de ses assurances ou bien subir des sinistres qui ne soient pas intégralement couverts par les polices d'assurance souscrites.

2.3 RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE

Risques liés au niveau des taux d'intérêts

Une augmentation des taux d'intérêts aurait un impact défavorable sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de capitalisation appliqués par les experts immobiliers aux loyers de murs de commerce sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

Concomitamment, une augmentation des taux d'intérêts à court terme risque d'impacter défavorablement les résultats de la Société dont une fraction des financements bancaires de son patrimoine a été conclue par le passé avec des emprunts à taux variable. Par ailleurs une évolution à la hausse des taux d'intérêts entraînerait un surenchérissement du coût de financement des investissements à venir.

A titre d'information, la dette bancaire brute de la Société est composée à hauteur de 35,2 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2009. Après prise en compte du cap à départ différé mentionné page 13, la part des emprunts variables non couverts est ramenée à 27,4 %. Sur la base de la situation des taux à cette date et des couvertures en place (détaillées dans l'annexe aux comptes), une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 0,700 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2009) aurait un impact négatif sur le résultat net 2010 de 227 K€.

Nature de l'emprunt	Montant du nominal	Charges annuelles d'intérêts supplémentaire (€)
Emprunt taux variable (non couvert par des Swap)	22.676.500	226.765,00
Impact du floor 4,29%	1.432.362	-
TOTAL		226 765,00

Par ailleurs, rapporté au patrimoine réévalué, le ratio d'endettement net ressort à 44,1 % au 31 décembre 2009 contre 43,0 % au 31 décembre 2008 et la dette financière brute rapportée au patrimoine réévalué ressort à 49,5 % au 31 décembre 2009 contre 46,4 % au 31 décembre 2008 (hors dette financière sur obligations convertibles).

La Société n'est pas en mesure de prévoir les différents facteurs pouvant influencer sur l'évolution des taux d'intérêts.

Tableau des actifs et passifs financiers avant et après gestion du risque de taux

<i>En euros</i> <i>Données au 31/12/2009</i>	Quote-part à moins d'1 an	1 an à 5 ans	Au-delà
Emprunts bancaires	5 011 164	20 028 415	39 438 639
Dettes financières diverses	252 514		2 175 192
Passifs financiers	5 263 678	20 028 415	41 613 831
Valeurs mobilières de placement	- 5 296 620		
Instruments de trésorerie	- 83 077		
Disponibilités	-1 611 887		
Fonds de roulement			- 55 767
Actifs financiers	- 6 991 584		- 55 767
Position nette avant gestion	- 1 727 906	20 028 415	41 558 064
Impact des swaps de taux sur la position	- 721 224	- 9 187 078	- 3 158 043
Position nette après swaps	- 2 449 130	10 841 337	38 400 021
Impact du cap Euribor 3 mois	- 76 190	- 439 931	- 839 847
Position nette après gestion	- 2 525 320	10 401 406	37 560 174

Calcul de la sensibilité de la situation de l'émetteur à l'évolution des taux.

La sensibilité de la Société à une variation de 1% de son taux de référence (Euribor 3 mois) est de 25 253,20 € (Position nette après gestion * 1% * Durée restante à courir jusqu'à la fin de l'exercice, soit 12/12).

Sur la base du montant des charges financières de l'exercice 2009, l'impact de l'évolution de 1% du taux de référence serait de 0,68 %.

Risque de liquidité

La stratégie de SELECTIRENTE dépend notamment de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et/ou de refinancer ses dettes arrivées à échéance.

SELECTIRENTE pourrait ne pas toujours avoir accès favorablement à ce type de ressources financières, comme cela pourrait être le cas en situation de crise des marchés actions ou obligataires ou si la perception des investisseurs ou des établissements de crédit de la qualité financière de la Société était insuffisante. Il est à noter par ailleurs qu'à la date d'enregistrement du document de référence, SELECTIRENTE n'est tenue par aucun covenant financier au bénéfice des établissements de crédit.

2.4 RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY

SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. Elle assure la gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2 et de fonds d'investissements immobiliers dont la foncière SELECTIRENTE. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient directement et indirectement et avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert 27,53 % du capital au jour du dépôt du document de référence. Par conséquent, l'exécution par SOFIDY des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion, et au titre des autres contrats conclus avec les différentes structures dont elle assure la gestion, est susceptible de générer des conflits d'intérêt entre SELECTIRENTE et les autres structures gérées par SOFIDY. Les conflits potentiels pourraient concerner :

- en matière d'investissement, l'attribution des dossiers d'acquisition traités par SOFIDY pourrait se faire en faveur de telle ou telle structure sous gestion ;
- en matière d'arbitrage, les cessions sous forme de portefeuilles d'actifs regroupant des biens appartenant à différentes structures gérées par SOFIDY pourrait favoriser telle ou telle structure ;
- en matière de gestion locative, la négociation globale de baux avec des locataires communs à différentes structures gérées par SOFIDY pourrait également favoriser telle ou telle structure.

Afin de prévenir ce type de situation, SOFIDY a mis en place un dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les différentes structures dont elle assure la gestion. Une grille de résolution des conflits a ainsi été adoptée dans les mêmes termes par l'ensemble des organes de gouvernance des structures immobilières

concernées. Cette grille porte sur les trois domaines évoqués ci-dessus : les programmes d'investissements, d'arbitrages ainsi que sur la gestion des actifs immobiliers.

En ce qui concerne les investissements, elle précise notamment les critères différenciant des différents fonds immobiliers sous gestion : rentabilité à court terme, modalités juridiques de l'investissement, mode de financement, taille de l'investissement, localisation géographique et type de bien. Enfin si cette grille de résolution des conflits d'intérêts ne permet pas de se déterminer, l'investissement sera réalisé de préférence en l'état actuel des taux d'intérêt, sur la société dont l'actif au bilan fait apparaître le ratio « Disponibilités / Total des actifs » le plus important.

En ce qui concerne les arbitrages, les différentes structures ne peuvent se céder mutuellement des actifs et, sauf exception (notamment le cas des indivisions), il ne pourra être constitué de portefeuille d'arbitrage intégrant des biens appartenant à différentes structures.

Enfin, en ce qui concerne la gestion locative, l'intérêt de chacune des structures devra être recherché en cas de négociation globale de baux avec un locataire commun à plusieurs structures.

Dans l'hypothèse où l'application des règles décrites ci-dessus ne permettraient pas de résoudre le conflit d'intérêts potentiel, il sera soumis à l'avis du déontologue de SOFIDY qui informera de la façon la plus transparente possible les organes de gouvernance des différentes structures concernées sur la décision prise par SOFIDY.

2.5 RISQUE DE CHANGE

Aucune opération n'est réalisée dans une devise différente de l'euro ; en conséquence la Société n'est pas exposée au risque de change.

2.6 RISQUES SUR ACTIONS

La Société détient par ailleurs au jour du dépôt du présent Document de Référence 4 837 de ses propres actions cotées sur le compartiment C d'Euronext Paris. Au jour du dépôt du présent Document de Référence, le prix de revient s'établit à 37,04 € par action et le cours à 40,29 €. Compte tenu de la plus-value latente à la date de dépôt du Document de Référence, une baisse de 10 % du cours de l'action SELECTIRENTE conduirait à constater une moins-value latente de 4 K€.

2.7 RISQUES PAYS

La société a pour objectif d'investir quasi-exclusivement en France. Une seule acquisition a été réalisée jusqu'à ce jour en Belgique. Les éventuels investissements qu'elle envisagerait de réaliser en Belgique voire en Allemagne pourraient avoir une influence négative sur ses résultats et sa situation financière, si l'environnement politique, économique, réglementaire ou fiscal de ces pays évoluait dans un sens défavorable.

3. INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE

3.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

3.1.1 Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : SELECTIRENTE

3.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro : 414 135 558
Le code SIRET de la société est : 414 135 558 00016
Le code APE de la Société est : 6619A

3.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été immatriculée au Tribunal de Commerce d'EVRY le 20 octobre 1997.
La durée de la Société est de 99 ans, soit jusqu'au 20 octobre 2096, sauf dissolution anticipée.
La date d'arrêté des comptes est le 31 décembre de chaque année.

3.1.4 Siège social, forme juridique et législation

Siège social : 303 Square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
Tel : 01.69.87.02.00 – Fax : 01.69.87.02.01

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, de droit français, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code du Commerce et au décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

La société a opté, à effet au 1^{er} janvier 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) institué par la loi de Finance pour 2003 (article 208C du Code Général des Impôts) et mis en application par le décret n° 2003-645 du 11 juillet 2003.

3.1.5 Evénements importants dans le développement des activités de la Société

La Société a été créée le 20 octobre 1997 entre les sociétés SOFIDY, AVIP, LA HENIN VIE PIERRE, GSA IMMOBILIER et quelques personnes physiques, avec un capital social initial de 7 552 000 francs (1 151 295 €).

Dès sa création, l'objet principal de la société consistait en « *l'acquisition et la gestion, directes ou indirectes, d'un patrimoine immobilier locatif* », avec pour objectif, dès l'origine, de constituer une foncière « pure » essentiellement investie en murs de commerces.

En juillet 1998, la Société a procédé à une première augmentation de capital d'un montant de 6 865 400 francs (environ 1 046 623 €) qui a été l'occasion pour la SEDAF, société de promotion, d'entrer dans le tour de table. Au 31 décembre 1998, la Société a clôturé son premier exercice, dégageant un résultat net de 38 329 € pour un chiffre d'affaires de 237 031 €. Le patrimoine immobilier était déjà constitué de 12 magasins dont 8 boutiques de centre ville et de 4 magasins de périphérie, et de parts de SCPI en pleine propriété et en usufruit temporaire.

En 1999, la Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV) devient actionnaire à hauteur de 11,6 % à l'occasion d'une seconde augmentation de capital d'un montant de 8 134 600 francs (environ 1 240 112 €).

En 2001, la Société a procédé à ses premières cessions d'actifs portant sur des appartements en étage acquis à l'origine conjointement avec des murs de commerces en pied d'immeubles. Cette même année, la Société a émis 60 000 obligations convertibles en actions SELECTIRENTE pour un montant de 1 829 388 € au prix unitaire de 30,49 €. Le taux d'intérêt proposé était de 5 % et le prix de conversion de 32,78 € fin 2008 (voir paragraphe 3.4.2). La Société a par ailleurs missionné pour la première fois l'expert immobilier FONCIER EXPERTISE.

A compter de 2002, les financements bancaires adossés à chaque acquisition sont conclus sur des durées plus longues (15 ans au lieu de 10 ans) et avec un recours à la dette plus prononcé à l'acquisition (entre 70 et 80 %).

De 2000 à 2004, la Société a poursuivi une politique de renforcement de ses fonds propres par des augmentations de capital régulières au rythme de une à deux augmentations par an. Les investissements ciblés sur des commerces de

centre ville, notamment parisiens, et de périphérie se sont poursuivis. Quelques arbitrages ont été réalisés chaque année à la marge.

En 2005, la Société a réalisé plusieurs opérations significatives :

- un refinancement sur une partie de son patrimoine historique comprenant 20 actifs immobiliers acquis entre 1997 et 2001 a procuré 4,1 M€ de liquidités nouvelles tout en réduisant le coût moyen de la dette ;
- disposant d'une taille suffisante au regard de sa stratégie de diversification de son patrimoine, la société a acquis son premier actif commercial destiné à la vente aux professionnels (Cash & Carry) à l'enseigne de la « Plateforme du Bâtiment » (Groupe SAINT GOBAIN) situé à Orléans pour un prix de 3,8 M€ ;
- SELECTIRENTE a en outre réalisé une plus-value significative sur la cession de sa participation de 27,7 % dans la société ANTIKEHAU SAS, propriétaire des marchés Paul Bert et Serpette à Saint Ouen acquise en 2004. Cette opération a permis de dégager une plus-value nette de frais avant impôts de 3,6 M€.

En 2006, la société a réalisé le plus important programme d'investissements depuis sa création avec plus de 30 opérations pour un montant total d'acquisition supérieur à 30 M€. L'exercice a par ailleurs constitué une étape importante dans le développement de la société avec son introduction en bourse (compartiment C d'Euronext Paris) en octobre 2006. Cette cotation a été l'occasion d'une nouvelle augmentation de capital de 9,2 M€. Introduite au prix de 38,5 €, l'action cotait 45 € au 31 décembre 2006.

En 2007, la société a opté pour le régime fiscal SIIC permettant d'exonérer d'impôt sur les sociétés les revenus locatifs et les plus-values de cessions immobilières dès la première année (voir paragraphe 1.3.6). L'exercice 2007 a également été marqué par une nouvelle augmentation de capital de 11 M€ se traduisant par la création de 234 160 actions nouvelles.

3.2 INVESTISSEMENTS

3.2.1 Description des principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices

En milliers d'Euros	2007	2008	2009
Patrimoine immobilier locatif direct (1)	20 300	10 281	9 243
Patrimoine immobilier locatif indirect (1) (2)	3 198	251	-
Usufruits de parts de SCPI (1) (3)	51	578	-
Total	23 549	11 110	9 243

(1) Commissions d'Investissement incluses

(2) Parts de SCPI en pleine propriété et autres participations hors avance en compte courant d'associé

(3) Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Une description complète du patrimoine de la société figure page 50 du présent document de référence.

3.2.2 Description des principaux investissements de la Société depuis le 1^{er} janvier 2010

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais* (en K€)
CCV	Bussy Saint Georges 77 600 14 avenue Charles de Gaulle	Crédit Agricole	Agence bancaire	131	PV 03/02/2010 AA 26/03/2010	360
TOTAL				131		360

* hors commission d'investissement / ** dates prévisionnelles

CCV : Commerce de Centre-Ville / MSP : Moyenne Surface de Périphérie / HAB : Habitation

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

L'investissement présenté ci-dessus a été financé, à hauteur de 0,3 M€, par un emprunt bancaire et pour le solde sur fonds propres.

3.2.3 Description des principaux investissements à venir

Type	Situation du local		Locataires	Activité	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais* (en K€)
CCV	Paris	75 004	214 rue Ferdinand Duval / 20 rue du Roi de Sicile	SARL Dragon	Tatoueur	89	
CCV				libre	-	80	
CCV	Paris	75 003	92 rue de Turenne / 1rue Commines / 15 rue Froissart	"le Bistrot"	Brasserie	61	
CCV				SARL Seet	Pressing	71	PV 05/03/2010
CCV	Asnières	92 600	31/33 rue Charles de Gaulle	Frank Provost	Coiffeur	112	AA** 21/05/2010
CCV				Bijouterie "Paul Lemoine"	Bijouterie	53	
CCV	Paris	75 009	3 boulevard Rochechouart	LCL	Agence bancaire	67	
CCV				Cosmetic Center	Coiffeur	139	
CCV	Paris	75 017	boulevard Gouvion Saint Cyr	Chez Clément	Restaurant	497	PV 15/03/2010
							AA** 15/06/2010
TOTAL					1 168		6 724

* hors commission d'investissement / ** dates prévisionnelles

CCV : Commerce de Centre-Ville / MSP : Moyenne Surface de Périphérie / HAB : Habitation

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

Les investissements présentés ci-dessus seront financés, à hauteur de 4,7 M€, par des emprunts bancaires et pour le solde sur fonds propres.

La Société entend poursuivre ses investissements en patrimoine immobilier locatif de manière directe ou indirecte et dans le cadre du programme d'investissement fixé comme objectif pour 2010.

3.3 ORGANIGRAMME

3.3.1 Absence de notion de Groupe

La Société n'est contrôlée au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce par aucun de ses actionnaires dont la liste des principaux est fournie page 24 du présent document de référence.

La Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation à l'exception d'une participation de 5 % dans la SAS CIMES & CIE, participation décrite de manière détaillée au paragraphe 3.3.3.

La notion de groupe n'a donc pas véritablement de sens à ce jour concernant la Société qui n'établit par ailleurs pas de comptes consolidés.

3.3.2 SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

SOFIDY est d'une part la Société de Gestion de SELECTIRENTE à laquelle le Directoire de SELECTIRENTE a délégué une mission d'assistance étendue dans le cadre de la Convention de Délégation de Gestion décrite de manière détaillée au paragraphe 3.7.1. SOFIDY est d'autre part actionnaire de SELECTIRENTE, directement ou indirectement, à hauteur de 27,53 % à la date du présent document de référence.

SOFIDY est une société anonyme indépendante, gestionnaire de fonds immobiliers et en particulier de Société Civiles de Placement Immobilier (SCPI), titulaire à ce titre de l'agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007.

SOFIDY est un acteur leader de la gestion de SCPI. Selon les chiffres de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) de février 2010 référençant 22 sociétés de gestion, SOFIDY est le quatrième acteur du marché des SCPI (et premier indépendant) en terme d'encours immobilier sous gestion avec cinq SCPI, dont les capitalisations cumulées s'élèvent à 1 405,8 M€ au 31 décembre 2009. Selon les mêmes sources, SOFIDY a par ailleurs été sur l'année 2009 le troisième plus important collecteur d'épargne pour le compte de SCPI, toutes catégories confondues, avec une collecte nette de 101,9 M€ à la fin de l'exercice.

SOFIDY est ainsi gestionnaire de :

- SCPI IMMORENTE à capital variable (visa AMF N° 95-13 du 7 août 1995 actualisé en janvier 2008), première SCPI de murs de commerces française, d'une capitalisation de 991,5 M€ au 31 décembre 2009. A elle seule, la capitalisation d'IMMORENTE au 31 décembre 2009 représente plus de 42 % de la capitalisation globale du compartiment « murs de magasins » référencé par l'IEIF ;
- SCPI EFIMMO1 à capital variable (visa AMF N° 02-01 du 13 juin 2002 actualisé en décembre 2009), SCPI investie principalement en bureaux, d'une capitalisation de 363,8 M€ au 31 décembre 2009 ;

- SCPI SOFIPIERRE à capital variable (visa AMF N° 04-20 du 11 mai 2004 actualisé en juin 2009), SCPI diversifiée faisant appel à l'emprunt, d'une capitalisation de 28,8 M€ au 31 décembre 2009 ;
- SCPI CIFOCONA à capital fixe (visa AMF N° 84-23 du 4 octobre 1984 actualisé en juillet 2009), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 9,2 M€ au 31 décembre 2009 ;
- SCPI CIFOCONA 2 à capital fixe (visa AMF N° 04-25 du 6 août 2004 actualisé en juillet 2009), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 12,6 M€ au 31 décembre 2009 ;

3.3.3 Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE

En octobre 2005, Selectirente a pris une participation de 5 % dans la SAS CIMES & CIE. Cette société détient, au travers de filiales, six hôtels situés dans les Alpes, ainsi que leurs fonds de commerce donnés pour la plupart en location gérance à la société TUI UK jusqu'en 2018. Cette prise de participation de type "private equity" s'est traduite par un apport en capital de 25 290 € et une avance en compte courant de 409 710 € désormais intégralement remboursée.

Elle a été réalisée avec un certain nombre de co-investisseurs parmi lesquels la société TIKEHAU CAPITAL PARTNERS (TCP) également arrangeur de cette opération. Il est précisé que TCP percevra une commission de performance lors de la revente de CIMES & CIE ou de ses actifs.

Caractéristiques des six hôtels exploités par TUI UK dans le cadre de contrats de location gérance :

Etablissement	Lieu	Nombre de chambres	Capacité hôtelière	Surface m ²
Terra Nova	La Plagne	119	341	7 188
La Cacheette	Les Arcs	82	245	6 006
Le Diva	Tignes	121	310	5 997
Le Viking	Morzine	71	223	4 536
La Vallée Blanche	Alpes d'Huez	44	111	3 140
Le Mariandre	Alpes d'Huez	26	78	862
Total		464	1 308	27 999

3.4 CAPITAL

3.4.1 Evolutions du capital social depuis 5 ans

	Nombre actions émises	Nombre actions après émission	Valeur nominale par action	Prime d'émission par action	Prix de souscription par action	Augmentation de capital (nominal + prime) <i>euros</i>	Capital social après émission <i>euros</i>
juil-2003	45 350	687 221	16,00	7,00	23,00	1 043 050	10 995 536
avr-2004	122 450	809 671	16,00	8,50	24,50	3 000 025	12 954 736
déc-2004	173 077	982 748	16,00	10,00	26,00	4 500 002	15 723 968
6 oct 2006	238 960	1 221 708	16,00	22,50	38,50	9 199 960	19 547 328
1 août 2007	234 160	1 455 868	16,00	31,00	47,00	11 005 520	23 293 888
23 déc-2008	10 000	1 465 868	16,00	14,49	30,49	304 900	23 453 888

* du capital social en euros

3.4.2 Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société

Le 26 novembre 2001, la Société a réalisé une émission d'obligations convertibles en action dont les principales caractéristiques étaient les suivantes :

- Montant de l'émission : 1 829 400 €
- Nombre d'obligations émises : 60 000
- Prix d'émission : 30,49 €
- Date d'émission: 26 novembre 2001
- Durée de l'emprunt : 7 ans et 36 jours
- Intérêt annuel : 5 %, payable le 1^{er} janvier de chaque année
- Période de conversion des obligations en actions : du 1^{er} décembre 2008 jusqu'au 22 décembre 2008
- Parité : 1 obligation pour 1 action
- Remboursement : 32,78 € au 1^{er} janvier 2009

Avant la période de conversion, les détenteurs de ces obligations convertibles se répartissaient de la manière suivante :

Porteurs d'obligations convertibles	Nombre d'obligations convertibles détenues
AVIP	37 047
MARTIN MAUREL VIE	12 953
SOFIDY	10 000

A l'issue de la période de conversion, seul SOFIDY a demandé la conversion de ses 10 000 obligations convertibles en autant d'actions. Les sociétés AVIP et MARTIN MAUREL VIE ont quant à elle demandé le remboursement de leurs obligations convertibles effectué en date du 2 janvier 2009.

L'impact dilutif des obligations converties en actions au 31 décembre 2008 a été le suivant :

	Nombre d'actions	Exemple d'un actionnaire ne détenant pas d'obligations convertibles et détenant 1% du capital
Avant conversion	1 455 868	1,000 %
Conversion de 10 000 obligations	10 000	-
Après conversion	1 465 868	0,993 %

3.4.3 Droits de vote double

A la date du présent document de référence, les statuts de la Société ne contiennent pas de disposition relative à l'attribution de droits particuliers et notamment de droits de vote double à certains actionnaires.

3.4.4 Contrôle de la Société

A la date du présent document de référence, aucun actionnaire ne détient à lui seul le contrôle de la Société.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucune disposition dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, avoir pour effet de retarder, différer, empêcher un changement de contrôle de la Société.

3.4.5 Auto-contrôle

Les actions détenues par la Société elle-même dans le cas de son contrat de liquidité figurent page 22 du présent document de référence. Aucune autre utilisation du programme de rachat d'actions n'a été mise en œuvre à ce jour. Le renouvellement de ce programme est d'ailleurs soumis à la prochaine Assemblée Générale dans le cadre de la quatrième résolution.

3.4.6 Franchissements de seuils et déclarations d'intentions

Aucun franchissement de seuil n'a été porté à la connaissance de SELECTIRENTE au cours de l'exercice écoulé.

3.5 MARQUE

Le Conseil de Surveillance de la Société, lors de sa réunion du 28 juillet 2006, a autorisé le Directoire à acquérir auprès de SOFIDY la marque "SELECTIRENTE" moyennant le prix de un euro. Cette acquisition a été réalisée le 2 août 2006.

3.6 SALARIES

La Société ayant délégué sa gestion à SOFIDY SA, elle n'a donc aucun salarié.

3.7 CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

3.7.1 Convention de délégation de gestion avec SOFIDY

La Société a signé une Convention de Délégation de Gestion avec la société SOFIDY (définie pour les besoins du présent document de référence comme la « **Convention de Délégation de Gestion** »). La Convention de Délégation de Gestion a été initialement conclue le 23 octobre 1997 pour une durée initiale de quatre ans devant s'achever le 23 octobre 2001 et a, depuis lors, été amendée par 2 avenants en date respectivement des 14 janvier 2003 et 2 août 2006.

Elle a été, conformément aux dispositions du nouvel article 5 de la Convention de Délégation de Gestion, prorogée pour une durée indéterminée, sauf résiliation notifiée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception reçue avec un préavis de douze mois.

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion :

- la Société confie à SOFIDY la **préparation et l'exécution des programmes d'investissement, de financement et d'arbitrages** décidés par la Société.

Aux fins de bonne exécution des décisions prises par les organes sociaux compétents de la Société, SELECTIRENTE autorise SOFIDY à :

- signer, au nom de la Société, toute promesse d'achat ou de vente, tout acte authentique d'achat ou de vente, et de façon générale tout acte nécessaire à l'exécution de sa mission ;
- contracter, au nom de la Société, tout emprunt, à signer tout acte de prêt, d'avance, et à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, gage ou nantissement et de façon générale toute garantie nécessaire à la réalisation d'un emprunt.

Au titre de cette mission, SOFIDY prendra en charge les frais de bureaux correspondant et percevra 4 % hors taxes du prix d'achat hors taxes, frais inclus, des investissements réalisés.

- La Société confie à SOFIDY la charge de la **gestion administrative et immobilière** de la Société et, en particulier :

Gestion administrative, financière et comptable

- information trimestrielle des actionnaires et du Conseil de Surveillance, sauf frais d'expédition. Cette information portera notamment sur l'évolution du capital social, les investissements réalisés, le taux d'occupation des locaux,
- préparation des réunions du Conseil de Surveillance et des assemblées générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- préparation et suivi des réunions du Comité d'Investissements,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- suivi de la distribution des dividendes,

Gestion immobilière et locative :

- commande et suivi des campagnes d'expertises immobilières,
- facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation, droits d'entrée, intérêts de retard et autres, charges locatives et autres, auprès des locataires,
- visites d'entretien du patrimoine, suivi des Assemblées Générales de copropriété,
- relocation des immeubles constituant le patrimoine, sauf honoraires à verser à des cabinets de commercialisation,
- et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens, gérants et syndics d'immeubles.

Au titre de cette mission, SOFIDY prendra en charge les frais de bureaux correspondants et percevra 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes, des droits d'entrée hors taxes et des éventuels produits financiers nets.

- La Société prend à sa charge :
 - les frais et honoraires liés à l'achat des immeubles,
 - la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
 - les honoraires du commissaire aux comptes,
 - les frais d'expertise du patrimoine immobilier,
 - les frais entraînés par la tenue des conseils de surveillance et assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition des documents,
 - les frais de contentieux et de procédure,
 - les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
 - les frais d'entretien et les travaux de réparation des immeubles,
 - les impôts et taxes divers,
 - le montant des consommations d'eau, d'électricité, de combustibles et façon générale, toutes les charges immobilières, honoraires des syndics et gérants d'immeubles,
 - les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,
 - toutes les dépenses ponctuelles ou récurrentes liées à la cotation et au statut subséquent de la Société,
 - toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

Les rémunérations prévues au contrat de Convention de Délégation de Gestion prévoient donc une commission de gestion de 8 % des loyers et produits financiers nets et une commission d'investissement de 4 %.

Concernant la commission de gestion :

- les missions couvertes par la commission sont extrêmement complètes et transparentes,
- le patrimoine de la Société très diversifié, est constitué de très nombreux actifs locatifs (plus de 300) nécessitant une charge de travail spécifique et importante.

Concernant la commission d'investissement :

- la commission d'investissement n'est pas récurrente,
- la commission d'investissement inclut la commission de montage des financements,
- il n'existe pas de commission d'arbitrage.

Il est par ailleurs précisé que ladite Convention de Délégation de Gestion entre dans le cadre des conventions réglementées et a donc fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de Surveillance et d'un rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Aux termes de l'article 5 de la Convention de Délégation de Gestion, les parties sont convenues qu'en cas de dénonciation à l'initiative de la Société, cette dernière sera tenue de verser à SOFIDY une indemnité "I" juste et préalable de fin de contrat calculée comme suit :

$I = R \times (I_1 + I_2)$, avec :

I_1 = Une année HT d'honoraires d'investissement HT (4% HT des investissements réalisés) visés ci-dessus, le calcul de ce montant s'effectuant sur une année glissante précédant la date de fin de la présente convention.

I_2 = Deux années HT d'honoraires de gestion HT (8% des loyers HT, droits d'entrée(*) HT et produits financiers nets) visés ci-dessus, le calcul de ce montant s'effectuant en multipliant par deux les honoraires appréciés sur une année glissante précédant la fin de la présente convention.

$R = 1$ si la date de fin de la présente convention est antérieure au 1^{er} septembre 2010

$R = 0,5 + 0,5 \times [\text{nombre de jours entre la date de fin de la présente convention et le 1^{er} septembre 2011}] / 365$ si la date de fin de la présente convention est comprise entre le 1^{er} septembre 2010 et le 1^{er} septembre 2011

$R = 0,5$ si la date de fin de la présente convention est comprise entre le 1^{er} septembre 2011 et le 1^{er} septembre 2014

$R = 0,33 + 0,17 \times [\text{nombre de jours entre la date de fin de la présente convention et le 1^{er} septembre 2015}] / 365$ si la date de fin de la présente convention est comprise entre le 1^{er} septembre 2014 et le 1^{er} septembre 2015

$R = 0,33$ si la date de fin de la présente convention est postérieure au 1^{er} septembre 2015

Le paiement de l'indemnité devra être effectué au plus tard quinze jours suivant la date de fin de la présente convention, sous peine de l'application d'intérêts de retard au taux d'intérêts légal.

(*) Le pas de porte ou « droit d'entrée » est la somme versée en capital par le locataire au bailleur lors de son entrée dans les lieux et qui reste définitivement acquise au bailleur.

3.7.2 Contrats avec les apparentés

Mandat cadre de recherche de locataires

GSA IMMOBILIER, filiale de SOFIDY, et SELECTIRENTE ont mis en place un mandat-cadre visant à formaliser leurs relations au titre de la recherche de locataires pour les biens immobiliers gérés par SELECTIRENTE. Ce contrat conclu pour une durée d'un an à compter du 1^{er} avril 2008 est renouvelable annuellement par tacite reconduction. Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre partie, à tout moment moyennant un préavis d'un mois.

GSA IMMOBILIER percevra en cas de relocation des honoraires de la Société correspondant à 15 % HT HC du loyer annuel inscrit dans le bail.

Une clause de surperformance est prévue si la relocation est effectuée dans un délai de trois mois à compter du début de sa mission relative à un bien donnée. Dans ce cas, le mandataire aura droit à des honoraires supplémentaires, égaux à 10 % HT du loyer annuel HT HC inscrit dans le bail, qui seront versés par le mandant.

Mandats de gestion

SELECTIRENTE peut être amené à confier aux sociétés GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS et A2I, sociétés apparentées car appartenant au groupe SOFIDY, des mandats de gestion technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marchés et le montant des honoraires versés systématiquement déclarés dans le rapport de gestion.

3.8 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 août 2006, les actionnaires de la Société ont adopté le texte des statuts, modifié par l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007, dont certains extraits sont reproduits ci-après.

Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet à titre principal, directement ou par la voie de prises de participations ou d'intérêts dans toute société existante ou en création, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Dans ce cadre, la Société pourra réaliser toutes opérations commerciales, financières, industrielles ou civiles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social de manière à favoriser le développement du patrimoine social.

A titre accessoire, la Société a pour objet la gestion immobilière pour compte de tiers.

Droits attachés aux actions (articles 10 à 13 des statuts)

Article 10 – Forme, transmission et identification des actions

I. Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi ou les règlements en vigueur.

II. Les actions et autres valeurs mobilières sont librement négociables. La transmission des actions s'opère de compte à compte, selon les modalités définies par la loi et les règlements.

III. La propriété des valeurs mobilières est établie par une inscription en compte auprès de la Société conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le propriétaire des titres n'a pas son domicile sur le territoire français, tout intermédiaire peut être inscrit pour le compte de ce propriétaire. Cette inscription peut être faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire. L'intermédiaire inscrit est tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte d'autrui, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société peut demander au dépositaire central d'instruments financiers les renseignements visés à l'article L. 228-2 du Code de Commerce. Ainsi, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, le nom et l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination et l'année de constitution, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central d'instruments financiers, a la faculté de demander dans les mêmes conditions, soit par l'entremise de cet organisme, soit directement, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers, les mêmes informations concernant les propriétaires des titres. Ces personnes sont tenues, si elles ont la qualité d'intermédiaire, de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. L'information est fournie directement à l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, à charge pour ce dernier de la communiquer, selon le cas, à la Société ou au dépositaire central d'instruments financiers.

S'il s'agit de titres de forme nominative donnant immédiatement ou à terme accès au capital, l'intermédiaire inscrit est tenu de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. A l'issue de cette demande, la Société pourra demander à toute personne morale propriétaire de ses actions et possédant des participations dépassant 2,5 % du capital ou des droits de vote, de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital ou des droits de vote de la personne morale propriétaire des actions de la Société.

En cas de violation des obligations visées ci-dessus, les actions ou les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces obligations n'ont pas été respectées, seront privés des droits de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la date de régularisation de l'identification, et le paiement du dividende correspondant sera différé jusqu'à cette date.

En outre, au cas où la personne inscrite méconnaîtrait sciemment ces obligations, le tribunal dans le ressort duquel la Société a son siège social pourra, sur demande de la Société ou d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital, prononcer la privation totale ou partielle, pour une durée totale ne pouvant excéder cinq ans, des droits de vote attachés aux actions ayant fait l'objet d'une demande d'information de la Société et éventuellement et pour la même période, du droit au paiement du dividende correspondant.

Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions

I. Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. En outre, elle donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales dans les conditions légales et statutaires.

II. Les actionnaires sont responsables à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent ; au-delà, tout appel de fonds est interdit. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. En conséquence, en cas de cession, les dividendes échus et non payés et les dividendes à échoir sont versés au cessionnaire. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale. Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'assemblée générale.

III. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Article 12 – Information sur la détention du capital. Franchissements de seuils

En vertu des dispositions du Code de Commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 1/3 %, 50 %, 66 2/3 %, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») par lettre en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, de quelque manière que ce soit, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de Commerce, un nombre de titres représentant, immédiatement ou à terme, une fraction égale à 2,5 % du capital et/ou des droits de vote aux assemblées ou de tout multiple de ce pourcentage doit informer la Société du nombre total de titres qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans un délai de 5 jours de bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, ou par tout autre moyen équivalent pour les actionnaires ou porteurs de titres résidents hors de France.

Cette obligation d'information s'applique dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus chaque fois que la fraction du capital social et/ou des droits de vote possédée devient inférieure à l'un des seuils prévus ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée, à la demande (consignée au procès-verbal de l'Assemblée Générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote de la Société, par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

Article 13 – Indivisibilité des actions. Nue propriété. Usufruit

I. Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique est désigné par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

II. Sauf convention contraire notifiée à la société, les usufruitiers d'actions représentent valablement les nus-propriétaires à l'égard de la Société ; toutefois, le droit de vote appartient au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales extraordinaires.

Assemblées (articles 26 à 33 des statuts)

Article 26 – Assemblées Générales

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales, lesquelles sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou de spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée dans l'hypothèse où il viendrait à en être créées au profit d'actionnaires déterminés, pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales extraordinaires.

Toute Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires. Les délibérations des Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables. Pour le calcul du quorum des différentes assemblées, il n'est pas tenu comptes des actions détenues par la Société.

Article 27 – Convocation et lieu des Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées soit par le Directoire ou à défaut par le Conseil de Surveillance, le ou les commissaires aux comptes en cas d'urgence, soit par toute personne habilitée à cet effet. Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. La convocation est faite, dans les conditions prévues par la loi.

Article 28 – Ordre du jour

I. L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

II. Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

III. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance et procéder à leur remplacement.

Article 29 – Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L.225-106 et suivants du Code de Commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, aux lieux indiqués par l'avis de convocation, d'une attestation de participation délivrée par un intermédiaire habilité.

Ces formalités doivent être accomplies dans les délais légaux.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'assemblée.

Lorsque l'actionnaire a déjà retourné à la Société son vote à distance ou son pouvoir ou a demandé une carte d'admission à l'Assemblée, il ne peut choisir un autre mode de participation à celle-ci.

Article 30 – Feuille de présence. Bureau. Procès-verbaux

I. A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

II. Les assemblées sont présidées par le président du Conseil de Surveillance ou, en son absence, par un membre du Directoire spécialement délégué à cet effet ou par toute autre personne qu'elles élisent. Si l'assemblée est convoquée

par le ou les commissaires aux comptes, l'assemblée est présidée par l'un d'eux. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'assemblée, celle-ci élit son président. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, disposant tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix. Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire. Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis et d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

III. Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Article 31 – Quorum. Vote. Nombre de voix

I. Dans les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi. En cas de vote par correspondance, il n'est tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires reçus par la société avant la réunion de l'assemblée, dans les conditions et délais fixés par décret.

II. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action de capital ou de jouissance donne droit à une voix.

Article 32 - Assemblée Générale Ordinaire

I. L'Assemblée Générale Ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle est réunie au moins une fois l'an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice social précédent. Elle a, entre autres pouvoirs, les suivants :

- approuver, modifier ou rejeter les comptes qui lui sont soumis ;
- statuer sur la répartition et l'affectation des bénéfices en se conformant aux dispositions statutaires ;
- nommer et révoquer les membres du Conseil de Surveillance et les commissaires aux comptes ;
- révoquer les membres du Directoire sur proposition du Conseil de Surveillance ;
- approuver ou rejeter les nominations de membres du Conseil de Surveillance faites à titre provisoire par celui-ci ;
- fixer le montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance ;
- statuer sur le rapport spécial des commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance ;

II. L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Article 33 - Assemblée Générale Extraordinaire

I. L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué.

II. L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

III. Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire. En outre, dans les Assemblées Générales extraordinaires appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire, dont les actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité, n'a voix délibérative, ni pour lui-même ni comme mandataire.

IV. S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée. Les assemblées spéciales sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que l'Assemblée

Générale Extraordinaire sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées de titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Modification du capital

Les statuts ne prévoient pas de conditions plus strictes que la loi pour modifier le capital social.

4. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1 RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent document de référence précise pages 24 à 26 les mandats et la rémunération des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE. Les informations ci-dessous viennent compléter ou détailler celles figurant dans le Rapport Annuel 2007.

4.1.1 Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire

Jean-Marc PETER, 44 ans

Diplômé de l'Ecole Nationale des Ponts & Chaussées et d'un MBA de l'INSEAD, il débute sa carrière en 1989 chez PARIBAS AUSTRALIA comme analyste financier. Il rejoint la BANQUE EUROFIN en 1991 comme chargé de mission en fusions-acquisitions, puis devient en 1995 Directeur Immobilier du CNIT à la COMPAGNIE GENERALE DES EAUX / VIVENDI. Jean-Marc PETER a par la suite (2001-2002) occupé les fonctions de Directeur de mission immobilier / tourisme chez PARTENAIRES DEVELOPPEMENT. Enfin en 2003 il devient Directeur Financier puis Directeur Général Adjoint de SOFIDY et Président du Directoire de SELECTIRENTE.

Jérôme GRUMLER, 37 ans

Titulaire d'un D.E.S.C.F., d'une maîtrise de l'Université PARIS IX Dauphine et d'un DESS d'Ingénierie Financière de l'Université de PARIS I SORBONNE, Jérôme GRUMLER a débuté sa carrière en 1998 dans le groupe MAZARS en tant qu'auditeur financier puis en tant que Manager dans le département Transaction Support (Audit et Conseil en acquisitions d'entreprises). En juin 2005, il a rejoint SOFIDY dont il est aujourd'hui Directeur Administratif et Financier. Il est également membre du Directoire de SELECTIRENTE et administrateur de GSA Immobilier.

4.1.2 Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance

Hubert MARTINIER, 58 ans

Diplômé de l'Institut supérieur de Gestion de Paris et d'un DESS de gestion de patrimoine de l'Université de Clermont Ferrand, Hubert MARTINIER débute sa carrière chez Score Conseils en 1977 en tant que consultant en gestion. Il rejoint la Compagnie Générale des Eaux en 1981, au poste de trésorier et s'occupe de la gestion des flux et des placements de trésorerie. En 1985, il rejoint la Banque Internationale de Placement (rachetée en 1989 par le Groupe Dresdner Bank), d'abord au département ingénierie financière, puis au sein de sa filiale AVIP (compagnie d'assurance vie), dont il devient successivement directeur financier, directeur général adjoint, membre du Directoire puis Directeur Général. En 2005, il crée son cabinet de conseil en gestion patrimoniale : Hubert MARTINIER – Patrimoine et Assurance SARL.

Hubert MARTINIER a par ailleurs assumé, début 2005 les fonctions de liquidateur de la société GFC, suite au dépôt de bilan de celle-ci. Hubert Martinier ne possédait pas de participation au capital de cette structure. La société GFC (Galvanoplastie et Fonderie du Centre) a été mise sous administration judiciaire suite à sa cessation de paiement (jugement du 08/09/2000 du Tribunal de Commerce de Bourges, déclarant GFC en redressement judiciaire), puis a fait l'objet d'un plan de cession de ces actifs. La vente de l'intégralité des actifs signifiant la fin de l'objet social, elle a du être mise en liquidation. Les associés ont nommé Hubert MARTINIER à la fonction de liquidateur en date du 3 mars 2005. Hubert MARTINIER connaissait la société pour avoir été le représentant permanent d'une personne morale au conseil d'administration avant septembre 2000. Hubert MARTINIER n'a jamais été actionnaire et n'a jamais exercé de fonction opérationnelle dans ladite société.

Jean-Louis CHARON, 53 ans

Diplômé de l'Ecole Polytechnique et des Ponts et Chaussées, Jean-Louis CHARON possède 23 ans d'expérience dont une dizaine dans l'investissement. Il commence sa carrière au Ministère de l'Industrie, à la tête du Bureau des Investissements Etrangers, puis il rejoint General Electric Medical System et devient Administrateur Gérant de GEC Thomson Airborne Radars (GTAR). En 2000, il organise pour Vivendi le LBO de Nexity, dont il a intégré le Directoire puis le Conseil de Surveillance. Il fut précédemment Directeur Général du groupe CGIS, pôle immobilier de Vivendi Universal. En 2003 il crée Nextar Capital en partenariat avec LBO France, puis fin 2004 le groupe Citystar aujourd'hui

actif dans 4 domaines : LBO industriels mid caps en France, immobilier en Europe, immobilier en Asie (2 fonds), hôtellerie en Asie.

Antoine FLAMARION, 37 ans (représentant de la société TIKEHAU CAPITAL)

Titulaire d'une maîtrise de Sciences de Gestion de l'Université Paris IX Dauphine, Antoine FLAMARION commence sa carrière chez Merrill Lynch à Paris, où il participe aux investissements immobiliers pour compte propre de la banque. Il rejoint ensuite Goldman Sachs à Londres au sein du département Mortgage & Principal Finance Group pour se concentrer sur les marchés européens, et plus particulièrement sur la France, où il conduit plusieurs opérations d'investissement et de financement.

Antoine FLAMARION est Président de Tikehau Capital, membre du Conseil d'administration de SOFIDY SA, et siège au Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SA. Il est également conseiller du Directoire de LBO France Gestion et actuellement Vice-président du Conseil de Surveillance du Groupe Flo. Antoine FLAMARION est le fils de Christian FLAMARION, Président directeur Général de SOFIDY.

Pierre-Yves BOULVERT, 48 ans (représentant de la compagnie d'Assurance AVIP)

Diplômé de l'institut des études économiques et juridiques appliquées à la construction et l'habitation (I.C.H.), option "Vente et gestion d'immeubles", il débute sa carrière au Service administratif et comptable du secteur immobilier à l'Union des Assurances de Paris (U.A.P). De 1987 à 1993, il occupe différents postes aux seins des sociétés Thouard Billon Gestion, Norwich Union (département des investissements immobiliers), Saint Martins (Etat du Koweït) et Erable (Administrateur de biens spécialisé en immobilier d'entreprise). Enfin, il occupe depuis 1993 la fonction de Responsable Immobilier de la société AVIP (Compagnie d'assurance vie filiale de Dresdner Bank reprise en 2004 par AGF). Depuis mars 2007, il a rejoint le Département Acquisitions, Arbitrages et Expertises d'AGF Immobilier et assure notamment le suivi des participations minoritaires.

Hervé BES DE BERG (représentant de la SCI La Hélin-Vie Pierre)

Hervé BES DE BERG est responsable du Département des Investissements de La Mondiale. Après des études à l'Institut d'Etudes Economiques et Juridiques Appliquées à la Construction et à l'Habitation (ICH) et un DESUP d'Immobilier d'Entreprise à Paris I, il rejoint la Société Générale en 1971, comme Chargé d'exploitation clientèle. En 1974, il entre au Département des Investissements – Affaires Immobilières à l'Union des Assurances de Paris, où il restera jusqu'en 1988 avant de rejoindre La Mondiale où il exerce actuellement la fonction de responsable du Département Investissements et Arbitrages de la Direction Immobilière.

Jean-Yves ELIOT (représentant de la société SEDAF)

Diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce et d'Administration des Entreprises de Bordeaux, il occupe actuellement les mandats suivants :

- Directeur Général délégué de NDFI – Nord de France Immobilier
- Directeur Général adjoint d'IMMNORD
- Directeur Général de SEDAF SA
- Gérant d'Agence Sedaf SARL à Villeuneuve d'Ascq

Guy AMBLARD, 78 ans

Guy AMBLARD est retraité mais a pour activité la gestion personnelle de biens immobiliers. Il occupe les fonctions suivantes:

- Gérant Sté PRINTED - Edition et communication
- Gérant Sté WOODPECKER Investment - Marchand de biens
- Gérant S.C.I RENARD-ACACIAS
- Gérant S.C.I KELLER-CHARONNE
- Gérant S.C.I WISSOUS - RUNGIS

Olivier LOUSSOUARN (représentant de la société SOFIDIANE)

Diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Marseille, Olivier LOUSSOUARN a commencé sa carrière en 1992 à la Société Générale en tant que chargé d'affaires pour les financements à destination des promoteurs et investisseurs en locaux commerciaux. En 1995, il intègre le groupe BOURDAIS au département des Transactions (locations et ventes) de surfaces commerciales. En 1997, il rejoint le groupe UCB pour prendre en charge le montage de financements sous forme de crédit-baux. Après une expérience de deux ans en 1999 au sein du groupe ARTHUR LOYD, il intègre le groupe SOFIDY en 2000 comme chargé d'investissement. Après un passage en 2007 et 2008 comme Directeur Associé en charge des Investissements Retail au sein de LASALLE INVESTMENT, il retrouve le groupe SOFIDY en 2009 pour en devenir le Directeur des Investissement en charge d'une équipe de sept collaborateurs.

A la date d'enregistrement du présent document de référence, à la connaissance de la Société, aucun membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'incrimination ou de sanction publique officielle, ou n'a été associé à une faillite (exception faite du cas présenté ci-dessus pour Hubert Martinier), à une mise sous séquestre ou à une liquidation au cours des cinq derniers exercices.

4.1.3 Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance

Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Directoire et leurs intérêts privés.

Toutefois, il convient de noter que la Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec SOFIDY, actionnaire le plus important de la Société à la date d'enregistrement du présent document de référence et avec lequel la Société a conclu la Convention de Délégation de Gestion dont les principales caractéristiques sont décrites aux paragraphes 3.7.1.

Il ne peut être exclu que SOFIDY soit amené à privilégier ses propres intérêts au détriment de ceux de la Société. Monsieur Jean-Marc PETER, Président du Directoire et Monsieur Jérôme GRUMLER, membre du Directoire, sont par ailleurs salariés de SOFIDY en qualité respectivement de Directeur Général Adjoint et de Directeur Administratif et Financier et sont, à ce titre, rémunérés par SOFIDY. Ils sont également, à titre marginale et de manière indirecte, actionnaires de SOFIDY.

SOFIDY pourrait notamment, au titre de la Convention de Délégation de Gestion et afin de maximiser sa rémunération à court terme, conduire des programmes d'investissement déraisonnables pouvant être défavorables à terme à la Société. Afin de prévenir ce type de conflit d'intérêt, la Société a mis en place un Comité d'Investissements (se référer au paragraphe 4.2.4) :

- chargé d'étudier et de donner un avis au directoire sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10% de l'Actif Net Réévalué de la Société,
- chargé d'étudier et de donner un avis au directoire sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un ou plusieurs éléments d'actif de la Société, d'un montant supérieur à 15 % de l'Actif Net Réévalué de la Société,
- qui sera informé par le Directoire de tous les d'investissements directs ou indirects, de tous arbitrages projetés ou engagés par la Société, que ces projets ou ces engagements soient soumis ou non pour avis au Comité d'Investissements.

Il est rappelé par ailleurs que SOFIDY est le principal actionnaire de la Société et que les actions détenues constituent une part importante de ses fonds propres.

SOFIDY est également une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF. Outre SELECTIRENTE, elle est gestionnaire des SCPI IMMORENTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOcoma et CIFOcoma 2, de la SAS MACASA, de la SA ALMA PROPERTY, de l'OPCI SOFIMMO et de la SAS FSGS.

A ce titre, les conflits d'intérêts potentiels portent sur i) le risque de favoriser une structure dans l'attribution d'un projet d'investissement, ii) le risque de favoriser une structure dans le cadre d'une négociation globale de baux avec des locataires communs à différentes structures, iii) le risque de favoriser une structure dans le cadre d'un programme d'arbitrage sous forme de portefeuilles d'actifs regroupant des biens appartenant à différentes structures.

Les mesures mises en œuvre pour prévenir ces conflits d'intérêts ont été développées au paragraphe 4.2.6.

Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Conseil de Surveillance

La société SOFIDIANE SAS, ayant pour associé unique Monsieur Christian FLAMARION, représentée par Olivier LOUSSOUARN, est actionnaire de manière directe et indirecte de SOFIDY à hauteur de 46,38 % à la date d'enregistrement du présent document de référence.

La société TIKEHAU CAPITAL SAS, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION, est actionnaire (5,15 % à la date d'enregistrement du présent document de référence) et administrateur de SOFIDY.

La société SEDAF, représentée par Monsieur Jean-Yves ELIOT, est actionnaire de SOFIDY (2,08% à la date d'enregistrement du présent document de référence).

4.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

4.2.1 Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts)

Article 14 - Le Directoire

I. La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance. Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de trois (3) membres au plus, nommés par le Conseil de Surveillance. Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance. Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires. Si un membre du Conseil de Surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonctions. Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'assemblée générale, sur proposition du Conseil de Surveillance. Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire ne mettra pas fin à ce contrat.

II. Le Directoire est nommé pour une durée de quatre ans. En cas de vacance, le Conseil de Surveillance doit pourvoir dans le délai de 2 mois au remplacement du poste vacant, pour le temps qui reste à courir jusqu'au renouvellement du directoire. Tout membre du Directoire est rééligible. Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de plus de soixante-dix (70) ans. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de Surveillance. Le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire sont fixés par le Conseil de Surveillance.

Article 15 - Organisation et fonctionnement du Directoire

I. Le Conseil de Surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de président.

II. Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Il est convoqué par le président ou par deux de ses membres au moins par tout moyen, même verbalement. Pour la validité des délibérations, la présence de deux au moins des membres est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des membres composant le Directoire. En cas de partage, la voix du président de la séance est prépondérante.

III. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres ayant pris part à la séance, sans que l'omission de cette formalité puisse entraîner la nullité des décisions prises. Le procès-verbal mentionne le nom des membres présents ou représentés et celui des membres absents. Ces procès-verbaux sont soit reproduits sur un registre spécial, soit enliassés. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Directoire ou par un de ses membres, et en cours de liquidation par un liquidateur.

IV. Les membres du Directoire peuvent répartir entre eux les tâches de direction. Toutefois, cette répartition ne peut en aucun cas avoir pour effet de retirer au Directoire son caractère d'organe assurant collégalement la direction générale de la Société.

V. Le Conseil de Surveillance peut nommer, parmi les membres du Directoire, un ou plusieurs directeurs généraux, ayant pouvoirs de représentation vis-à-vis des tiers.

Article 16 - Pouvoirs du Directoire

I. Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus à l'égard des tiers pour agir en toutes circonstances au nom de la société sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Toutes autres limitations des pouvoirs du Directoire sont inopposables aux tiers.

II. Le Directoire a la faculté de déléguer partie de ses pouvoirs qu'il jugera utile.

III. Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et, le cas échéant, les comptes consolidés.

IV. Le président du Directoire et chacun des directeurs généraux représentent la Société dans ses rapports avec les tiers. Les nominations et cessations de fonctions des membres du Directoire doivent être publiées conformément à la loi. Les actes engageant la Société vis-à-vis des tiers doivent porter la signature du président du Directoire ou de l'un des directeurs généraux ou de tout fondé de pouvoirs dûment habilité à l'effet de ces actes.

4.2.2 Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts)

Article 17 - Le Conseil de Surveillance

I. Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) au plus sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre (24) membres. En cours de vie sociale, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, parmi ses membres. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

II. La durée de leurs fonctions est de six années au plus. Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année en cours de laquelle expire son mandat. Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

III. Chaque membre du Conseil de Surveillance ne pourra exercer ses fonctions que dans la mesure où il sera âgé de moins de quatre-vingt (80) ans. Lorsque cette limite est atteinte, l'intéressé cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci. Les représentants permanents sont soumis aux conditions d'âge des membres du Conseil de Surveillance personnes physiques. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

IV. Si un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de Surveillance deviennent vacants entre deux assemblées générales, par suite de décès ou de démission, ledit Conseil peut procéder à une ou à des nominations à titre provisoire. Les nominations faites par le Conseil de Surveillance sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables. Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Article 18 - Actions de garantie

Les membres du Conseil doivent être chacun propriétaire de une (1) action. Les membres du Conseil nommés en cours de vie sociale peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois (3) mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.

Article 19 - Bureau du Conseil

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un président et un vice-président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de Surveillance. Ils sont toujours rééligibles. Le Conseil peut nommer également un secrétaire même en dehors de ses membres. En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président. A défaut, le Conseil désigne parmi ses membres le président de séance. Le président, le vice-président et le secrétaire peuvent toujours être réélus.

Article 20 - Délibérations du Conseil

I. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire, sur convocation de son président ou, à défaut, de son vice-président. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par lettre ou télécopie. Mais elle peut être verbale et sans délai. Toute convocation doit mentionner les principales questions à l'ordre du jour.

II. Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

III. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil participant à la séance.

IV. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le président de la séance et par un membre du Conseil, ou, en cas d'empêchement du président, par deux membres du Conseil au moins. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Conseil, le vice-président, un membre du Directoire ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

Article 21 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Il nomme les membres du Directoire, en désigne le président et, éventuellement, le ou les directeurs généraux ; il propose à l'Assemblée Générale leur révocation et fixe leur rémunération.

Il convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, à défaut par le Directoire de le faire.

Il autorise les conventions visées sous l'article 23 ci-après.

A toute époque de l'année, le Conseil de Surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance.

Dans le délai de trois mois à compter de la clôture de l'exercice, le Directoire doit présenter au Conseil de Surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels.

Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le Conseil de Surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Article 22 - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux frais généraux de la société.

Le Conseil de Surveillance répartit cette rémunération entre ses membres comme il l'entend.

Le Conseil peut, en outre, allouer à certains de ses membres des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats à eux confiés.

Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être versée aux membres du Conseil de Surveillance.

4.2.3 Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat

Néant.

4.2.4 Comités

Comité d'investissements

Dans un souci de transparence et afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé dans sa réunion du 28 juillet 2006 la mise en place un Comité d'investissements.

Le règlement intérieur du Comité d'investissements, arrêté le même jour et reproduit ci-après, est destiné à rappeler ses attributions et à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société.

Article 1 – Composition et fonctionnement

1.1 Composition

Le Comité d'Investissements est composé de deux membres dont deux nommés par le Conseil parmi ses membres. Afin de bénéficier de l'expertise de spécialistes de l'immobilier extérieurs à la Société, un observateur indépendant, choisi à l'extérieur du Conseil sur une liste de trois membres présentée par le Directoire, pourra être convié à chacune des réunions du Comité et pourra prendre part au débat avec voix consultative. Ses membres, rééligibles, sont nommés pour trois ans par le Conseil.

1.2 Fonctionnement

Le secrétariat des travaux du comité est assuré par l'un des membres du comité désigné par le président.

Le Comité d'Investissements se réunit à l'initiative de son président, à la demande du Président du Conseil ou de tout membre du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens, y compris verbalement. Le comité peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Il ne peut valablement se réunir que si la moitié de ses

membres au moins sont présents ou réputés présents. Les membres du comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter aux réunions du comité.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou réputés présents, les membres ayant un intérêt direct ou indirect à l'investissement envisagé ne prenant pas part au vote. En cas d'urgence, les membres peuvent être invités à faire part de leur vote par courriel. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Le Comité d'Investissements se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire préalablement à tout engagement de la Société nécessitant l'avis du Comité d'Investissements.

Le président du comité établit l'ordre du jour des réunions et le communique au Président du Conseil. Le comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil, sous forme d'informations, d'avis, de propositions, de recommandations ou de compte-rendus précis et complets.

Article 2 – Missions

Le Comité d'Investissements a pour mission :

1. 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,

Pour apprécier ce seuil de 10 % il est tenu compte de la dernière situation comptable de la Société arrêtée par le Directoire. La valeur du patrimoine de la Société est égale à l'Actif Net Réévalué de la Société.

En cas d'avis défavorable du Comité d'investissement, tout membre du Comité ou tout membre du Directoire peut saisir le Conseil de Surveillance dans sa formation plénière, afin qu'il étudie et donne un second avis sur le projet d'investissement concerné.

2. d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un ou de plusieurs éléments d'actif de la Société d'un montant supérieur à 15 % de la valeur du patrimoine de la Société.

Pour apprécier ce seuil de 15 %, il est tenu compte de la dernière situation comptable de la Société arrêtée par le Directoire. La valeur du ou des éléments d'actif dont la cession est envisagée est celle de la dernière évaluation réalisée par les experts immobiliers. Le patrimoine de la Société est égal à l'Actif Net Réévalué de la Société.

Article 3 – Informations du Directoire au Comité d'Investissements

1. Afin de permettre au Comité d'Investissements d'accomplir ses missions, le Directoire l'informerait de tous les investissements directs ou indirects, de tous les arbitrages projetés ou engagés par la Société, que ces projets ou ces engagements soient soumis ou non pour avis au Comité d'Investissements.
2. Cette information portera notamment sur la consistance de l'investissement ou du bien cédé, sa situation locative actuelle ou prévisionnelle, son prix de revient ou son prix de vente, et de façon générale sur tout élément utile à l'appréciation du Comité.

Article 4 – Confidentialité - pour toutes les informations fournies par le Directoire

1. Les membres du Comité sont tenus à une stricte obligation de confidentialité, que la Société ait conclu ou non un contrat ou un engagement à ce sujet.
2. Les obligations des contrats ou « engagements » de confidentialité conclus par la Société sont étendus aux membres du Comité.
3. Pour assurer ces obligations, les membres du Comité prendront toutes dispositions pour « sécuriser » les informations qui leurs sont fournies par le Directoire.

Il est par ailleurs précisé que les membres du Comité d'Investissements sont élus parmi les membres du Conseil de Surveillance « jugés » indépendants au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent document de référence. Il est précisé que lors du Conseil de Surveillance du 28 août 2009, Messieurs Jean-Louis CHARON et Hubert MARTINIER ont été élus membres du Comité d'Investissements et Monsieur Jean-Louis CHARON Président.

L'observateur indépendant qui n'est pas membre du Conseil de Surveillance est également désigné sur la référence de ces mêmes critères avec la condition préalable de ne pas être actionnaire de la Société. Monsieur Pierre GERVASI a été désigné en tant qu'observateur indépendant au Comité d'Investissements de SELECTIRENTE. Pierre GERVASI est diplômé de Sciences Po Paris, détient une maîtrise de Droit des Affaires et un diplôme d'expertise comptable (DECS). Il dirige actuellement le département immobilier chez Halifax Bank of Scotland à Paris.

Comité d'audit

Un comité d'audit sera mis en place au cours de l'exercice 2010.

Comité des rémunérations

Pour les raisons détaillées ci-dessous il n'est pas institué de comité des rémunérations.

4.2.5 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

Les principes de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées sont issus des rapports VIENOT de juillet 1995 et de juillet 1999, ainsi que du rapport BOUTON de septembre 2002. Ces rapports recommandent un certain nombre de principes de bon fonctionnement propres à améliorer la gestion et l'image des sociétés cotées auprès des investisseurs et du public.

Les critères suivants peuvent être retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance :

- (i) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- (ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,
- (iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité,
- (iv) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
- (v) ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années,
- (vi) ne pas avoir été membre du Conseil de l'entreprise depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.
- (vii) Ne pas recevoir ou avoir reçu de rémunération supplémentaire importante de la Société en dehors de jetons de présence, y compris la participation à toute formule d'options sur actions ou toute autre formule de rémunération liée à la performance.

Les membres du Conseil de Surveillance représentant des actionnaires significatifs, directs ou indirects, de la Société, peuvent être considérés comme indépendants lorsque ces actionnaires ne contrôlent pas la Société, au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce. Cependant, dès lors qu'un membre du Conseil de Surveillance représente un actionnaire de la Société, détenant directement ou indirectement plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou plus, ou représentant une personne morale détenant une telle participation, la qualité d'indépendance s'appréciera en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Au regard de ces critères, les membres du Conseil de Surveillance pouvant être qualifiés comme indépendants par la Société, sont :

- Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
- Monsieur Jean-Yves ELIOT
- Monsieur Hervé BES DE BERG
- Monsieur Guy AMBLARD
- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Jean-Louis CHARON

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité, de l'absence de salariés et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, qui sont confiées à SOFIDY au titre de la Convention de Délégation de Gestion, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil de Surveillance d'autres comités que le Comité d'investissement, dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 4.2.4 ci-dessus.

Pour les mêmes raisons, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de fonctionnement que, dans un souci de transparence et de saine gouvernance, la Société a, depuis l'origine, toujours pris soin d'appliquer, à savoir notamment : indépendance de la majeure partie des membres de son Conseil de Surveillance, dispositifs destinés à prévenir les conflits d'intérêts, principe déontologiques et dispositif de

contrôle interne adapté. La Société se conforme en matière de gouvernement d'entreprise aux obligations légales édictées notamment dans le cadre de la Loi dite NRE.

4.2.6 Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY

Comme indiqué au paragraphe 3.3.2, SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. SOFIDY assure ainsi la gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2, de la SA SELECTIRENTE, de la SAS MACASA, de la SA ALMA PROPERTY, de l'OPCI SOFIMMO et de la SAS FSGS. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient 27,53 % du capital à la date d'enregistrement du présent Document de Référence. L'exécution par SOFIDY des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion et au titre des autres contrats conclus avec les différentes structures dont elle assure la gestion (les « **Structures** ») est susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts entre ces Structures.

Afin d'anticiper et de prémunir ce type de situation, SOFIDY a mis en place un dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les Structures, aussi bien lors des processus d'investissement, d'arbitrage qu'au stade de la gestion locative. Cette grille de résolution de conflit, approuvée en des termes identiques par les organes de gouvernance de toutes les Structures, intègre les dispositifs suivants :

Investissements

Différents critères propres à chaque Structure permettent une succession de filtrages permettant d'identifier une ou plusieurs structures susceptibles de pouvoir acquérir un actif donné :

- Critères liés à la nature des biens : commerces, bureaux, logement, entrepôts / activités ;
- Critères géographiques : Paris, Ile de France, Province, Etranger ;
- Critères de la taille de l'investissement au regard de la taille de la Structure ;
- Critères juridiques : possibilité pour la Structure d'acquérir ou non un bien sous forme de parts de société, en indivision, etc. ;
- Critères de financement : possibilité pour la Structure de recourir ou non à un financement bancaire, à un crédit bail, etc. ;
- Critères de sensibilité de la Structure à la rentabilité à court terme par opposition au couple risque / potentiel de valorisation à long terme.

Après application des filtres successifs décrits ci-dessus, si cette grille de résolution des conflits d'intérêts ne permettait pas de déterminer sans équivoque la structure concernée par le projet d'acquisition, l'investissement sera réalisé de préférence par la structure dont l'actif au bilan fera apparaître le ratio [Disponibilités / Total des actifs] le plus important.

Arbitrages

Les différentes structures ne peuvent se céder mutuellement des actifs. Sauf exception, il ne pourra être constitué de portefeuille de biens à arbitrer commun à plusieurs fonds.

Gestion

En cas de négociation globale de baux avec un locataire commun à plusieurs fonds, l'intérêt de chacun des fonds devra être recherché.

Dans l'hypothèse où l'application des règles décrites ci-dessus ne permettraient pas de résoudre le conflit d'intérêt potentiel, il sera soumis à l'avis du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de SOFIDY qui informera de la façon la plus transparente possible les organes de gouvernance des différentes Structures concernées sur la décision prise par SOFIDY.

4.2.7 Gestion des risques de conflits d'intérêts dans le cadre des délégations intra groupe

Dans le cadre de l'exécution par la Société de Gestion des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion, SOFIDY peut être amenée à faire appel à un tiers pour exécuter certaines missions et recourir notamment à des filiales.

Afin d'anticiper et de prémunir ce type de situation, le Conseil de Surveillance a approuvé une grille de délégation recensant les types de mandats et de délégations pris en charge par SELECTIRENTE ainsi que les conditions tarifaires auxquelles ces prestations peuvent être conclues. Le recours à des filiales de SOFIDY est envisageable à des conditions de coûts et compétences au moins comparables à celles du marché.

4.2.8 Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne mis en œuvre au sein de SELECTIRENTE est décrit page 28 du présent document de référence et page 62 dans le cadre du Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne.

5. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

SELECTIRENTE confie l'évaluation de son patrimoine immobilier à deux experts indépendants :

- pour les pieds d'immeubles en centre-ville, les expertises sont réalisées par FONCIER EXPERTISE. En tant que Membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières), FONCIER EXPERTISE adhère à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.
- CUSHMAN & WAKEFIELD assure l'évaluation des magasins de périphérie. Celle-ci est effectuée selon les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en janvier 2008, et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Le calcul de l'Actif net Réévalué au 31 décembre 2009 dont il est fait état page 20 du présent document de référence s'appuie sur les évaluations de ces deux experts dont les rapports ont respectivement été émis le 23 décembre 2009 et le 2 février 2010. Elles sont conformes aux recommandations du CESR (Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005.

Les actifs détenus ont été évalués sur la base de leur « valeur de marché » ou « valeur vénale », c'est-à-dire « la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés, dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte. »

Les travaux menés par les experts consistent en :

- une expertise effectuée lors de l'entrée d'un immeuble dans le patrimoine,
- une actualisation de valeur réalisée annuellement,
- une révision quinquennale.

Les méthodes d'évaluation retenues se fondent sur :

- pour FONCIER EXPERTISE : « le plus couramment, sur deux approches, l'une par comparaison, l'autre par le revenu, cette deuxième approche pouvant faire appel à deux méthodes. Les méthodes d'estimation ainsi utilisées sont les suivantes :
 - la méthode dite par comparaison (...)
 - la méthode dite par capitalisation du revenu (...)
 - la méthode dite par actualisation des flux futurs (...)
- pour CUSHMAN & WAKEFIELD : « les évaluations et actualisations périodiques sont réalisées par la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs. »

Sur la base des valeurs au 31 décembre 2009, la valeur nette arrondie des pieds d'immeuble en centre-ville s'élève à 77 102 000 € hors droits. La valeur nette arrondie des magasins de périphérie expertisés s'élève quant à elle à 42 061 000 € hors droits.

Ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données fournies par les experts immobiliers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites, inexactes ou trompeuses.

La Société déclare que la totalité des évaluations des actifs immobiliers proviennent des experts à l'exception de ce qui est mentionné page 20 du présent document de référence.

6. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent document d'information, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques de l'émetteur pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique au siège social de la Société, 303 Square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex.

7. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Commissaire aux comptes titulaire

KPMG S.A.
Pascal Lagand, Associé
1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense cedex
Première nomination : octobre 1997
Fin de mandat : AG 2010 statuant sur les comptes 2009

Commissaire aux comptes suppléant

SCP Jean-Claude André
2 bis rue de Villiers - 92309 Levallois Perret
Première nomination : octobre 1997
Fin de mandat : AG 2010 statuant sur les comptes 2009

Les informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes figurent page 28 du présent document de référence.

8. PERSONNES RESPONSABLES

8.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Christian FLAMARION,
Président Directeur Général
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE
303 square des Champs Elysées
91026 Evry Cedex

Monsieur Jean-Marc PETER,
Président du Directoire
SELECTIRENTE
303 square des Champs Elysées
91026 Evry Cedex

8.2 ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et le rapport de gestion figurant page 6 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document.

Monsieur Christian FLAMARION
Président Directeur Général
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

Monsieur Jean-Marc PETER
Président du Directoire
SELECTIRENTE

8.3 INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes de l'exercice 2005 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférent figurant en pages 98 à 110 du Document de Base enregistré par l'AMF le 12 septembre 2006 sous le n° I.06-146 ;
- les comptes de l'exercice 2006 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant en pages 29 à 59 du Document de Référence enregistré par l'AMF le 20 juin 2007 sous le n° R. 07-114.
- les comptes de l'exercice 2007 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement aux pages 33 à 55 et 59 à 60 du Document de Référence enregistré par l'AMF le 29 avril 2008 sous le n° R. 08 – 045.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2006, ainsi que les informations financières sélectionnées portant sur les comptes clos aux 30 juin 2006 et 2005, figurant en pages 6 à 7 et 135 à 144 du document de base enregistré par l'AMF le 12 septembre 2006 sous le n° I.06-146.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2007 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public et déposé auprès de l'AMF le 30 août 2007.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2008 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.
- les comptes de l'exercice 2008 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement aux pages 35 à 59 et 64 à 65 du Document de Référence enregistré par l'AMF le 13 mai 2009 sous le n° R. 09 – 046.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2009 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.

9. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement européen CE 809/2004

<u>Rubrique de l'annexe 1 du règlement Européen 809/2004</u>	<u>Page du Document de Référence</u>
1. Personnes responsables	132
2. Contrôleurs légaux des comptes	28-132
3. Informations financières sélectionnées	
3.1 Informations historiques	3
3.2 Informations intermédiaires.....	n/a
4. Facteurs de risque	102
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1 Historique et évolution de la société	108
5.2 Investissements	8-109
6. Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	88
6.2 Principaux marchés	92
6.3 Evènements exceptionnels	n/a
6.4 Dépendances éventuelles	100
7. Organigramme	
7.1 Description du groupe	108
7.2 Listes des filiales importantes	16-108
8. Propriétés immobilières	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	50
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations	16-104
9. Examen de la situation financière et des résultats	
9.1 Situation financière.	17-34
9.2 Résultat d'exploitation	17
10. Trésorerie et capitaux	
10.1 Capitaux de l'émetteur	23-112
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	49
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	12
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur.....	n/a
10.5 Sources de financement attendues	109-110
11. Recherche développement brevet licences	16-113
12. Informations sur les tendances	32
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	n/a
14. Organes d'administration, direction, surveillance et direction générale	
14.1 Organes d'administration et de direction	24-121

14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	123
15.	Rémunération et avantages	
15.1	Montants des rémunérations versées et avantages en nature	25-27
15.2	Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, retraites ou autres avantages	n/a
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1	Dates d'expiration des mandats actuels	24-25-26
16.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	126
16.3	Informations sur le comité d'audit et le comité des rémunérations	n/a-128
16.4	Gouvernement d'entreprise	128
17.	Salariés	
17.1	Nombre de salariés	n/a-113
17.2	Participation en stock-options	n/a
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés au capital	n/a
18.	Principaux actionnaires	
18.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	23
18.2	Existence de droits de vote différents	113
18.3	Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	113
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	113
19.	Opérations avec des apparentés	115
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1	Information financière historique	3-17-34-133
20.2	Information financière pro forma	n/a
20.3	Etats financiers	35
20.4	Vérification des informations historiques annuelles	132
20.5	Dates des dernières informations financières	33
20.6	Informations financières intermédiaires	133
20.7	Politique de distribution de dividende	19
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrages	15
20.9	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	n/a
21.	Informations complémentaires	
21.1	Capital social	23-112
21.2	Actes constitutifs et statuts	116
22.	Contrats importants	113
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	131
24.	Documents accessibles au public	131
25.	Informations sur les participations	16-110