



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 2010

DOCUMENT DE REFERENCE



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 13/04/2011, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document 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 2010

▪ Chiffres clés 2010	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	31
Informations jointes au rapport de gestion	32
▪ Comptes et Annexes	34
▪ Tableau de composition du Patrimoine	49
▪ 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	73

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL 78

Table de concordance du document de référence	125
--	------------

CHIFFRES CLES 2010

SELECTIRENTE foncière spécialiste des murs de commerces

CHIFFRES CLES (en milliers d'euros)	2006	2007	2008	2009	2010
Valeur réévaluée du patrimoine	96 126	118 511	127 490	130 291	144 108
ANR de liquidation	51 537	68 483	68 250	68 750	77 851
Investissements (1)	31 467	23 549	11 110	8 868	10 999
Cessions	1 922	4 130	71	1 480	2 409
Capitaux propres avant affectation	33 170	64 475	64 567	65 019	66 696
Endettement net	43 155	47 759	54 866	57 437	62 653
Revenus locatifs bruts	6 778	8 819	9 937	11 038	11 245
Revenus locatifs nets	6 628	8 541	9 668	10 637	10 795
Excédent brut d'exploitation	5 795	7 551	8 485	9 255	9 343
Résultat courant avant impôt	1 712	1 964	2 413	3 151	3 370
Résultat net	1 966	2 406	1 813	2 498	4 161
Surface du patrimoine (en m ²)	65 549	72 240	78 635	84 823	84 946
Nombre d'unités locatives	243	263	294	315	329
Taux d'occupation financier annuel moyen	98,31%	98,22%	97,27%	94,61%	92,84%
CHIFFRES CLES PAR ACTION (en euros)	2006	2007	2008	2009	2010
ANR de liquidation (2)	40,21	45,28	46,74	47,05	53,27
ANR droits inclus (2)	44,71	49,88	51,86	52,34	59,12
Résultat courant après impôt (3)	1,10	1,37	1,66	2,15	2,30
Résultat net (3)	1,89	1,82	1,24	1,70	2,84
Cashflow courant (3)	3,59	3,95	4,06	4,57	4,78
Dividendes	1,25	1,35	1,40	1,70	1,85
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre	1 221 708	1 455 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 221 559	1 452 299	1 460 334	1 461 132	1 461 555
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	1 281 559	1 512 299	1 460 334	1 461 132	1 461 555
Nombre d'action ayant jouissance sur l'exercice	1 221 708	1 455 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868
Nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice	1 039 706	1 319 863	1 456 115	1 465 868	1 465 868

(1) commission d'investissement incluse

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

(3) 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 Cushmann & Wakefield pour les moyennes surfaces de périphérie, et diminué de l'impôt sur les plus-values latentes au taux de 16,5 % ; il n'y a plus d'imposition latente des plus-values depuis le passage au régime SIIC le 1^{er} janvier 2007.

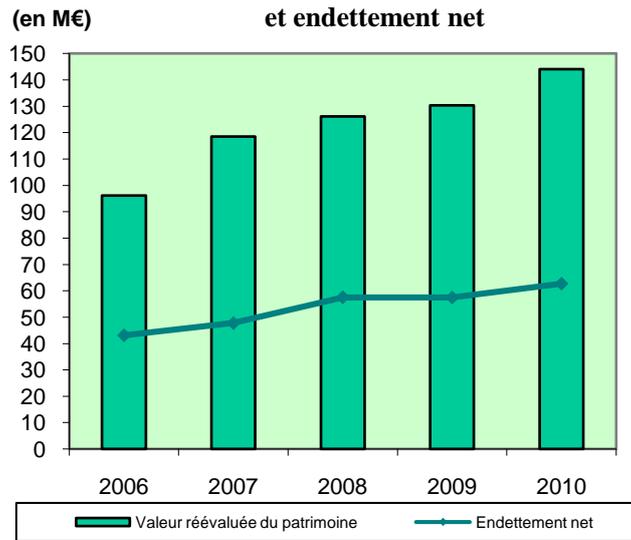
L'ANR droits inclus correspond à l'ANR de liquidation augmenté des droits de mutation (taux de 6,2 % retenu par les experts dans leurs rapports) appliqués aux valeurs d'expertises hors droits.

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).

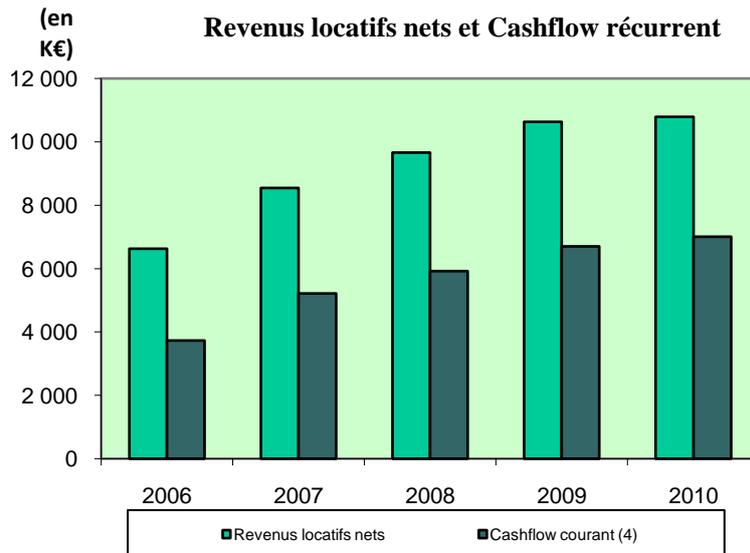


Angle Rue Coquillière / Rue Jean-Jacques Rousseau – Paris 1^{er}

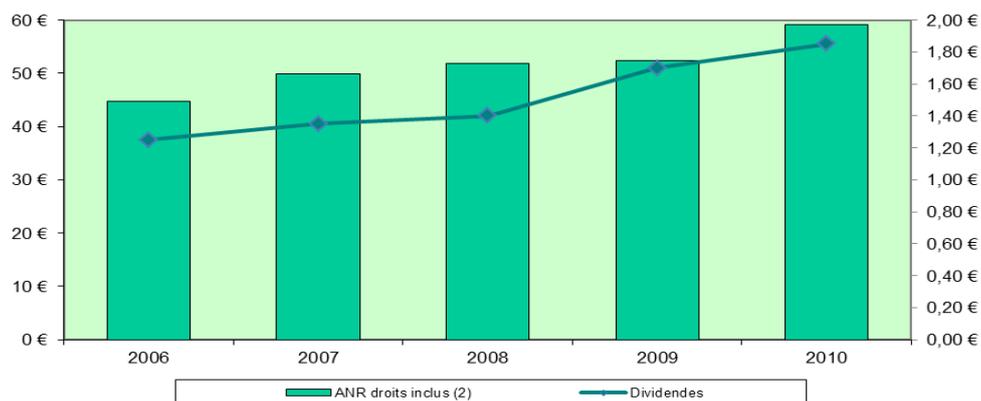
Valeur réévaluée du Patrimoine et endettement net



Revenus locatifs nets et Cashflow récurrent



Actif Net Réévalué et dividende par Action



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Directoire au 31 décembre 2010

Monsieur Jean-Marc PETER, Président,
Monsieur Jérôme GRUMLER.

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2010

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 Philippe FAJARDY,
La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,
La société SOFIDIANE, représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO.

Comité d'investissement

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

Comité d'audit

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

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 544 528 €
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 : Monsieur Malcolm MAC LARTY – 1 cours Valmy – 92 923 Paris La Défense

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 2010 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

La reprise économique attendue en 2010 reste encore fragile. En Europe, les politiques de restriction budgétaire engagées pour contenir les dettes publiques et les difficultés rencontrées par les Etats grec, irlandais puis portugais n'ont pas permis de créer les conditions d'une sortie de crise sereine. En France, l'activité économique repart timidement avec une progression du PIB de 1,7 %, une lente reprise des embauches et une consommation des ménages légèrement supérieure à celle de 2009.

Malgré un contexte économique toujours difficile, le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a largement progressé avec plus de 12 milliards d'euros de transactions en 2010 contre 7,6 milliards en 2009 (source : CB Richard Ellis). Aux yeux des investisseurs, l'immobilier d'entreprise trouve son attrait dans le haut niveau des primes de risque offertes conjugué à des conditions de financement particulièrement favorables. Cette année encore, les actifs les plus sécuritaires en termes d'emplacement, de qualité des locataires ou encore de visibilité sur les loyers ont été privilégiés par les investisseurs.

LES MURS DE COMMERCES EN 2010

Sur la lancée de 2009, les commerces ont été en 2010 les actifs immobiliers les mieux préservés des conséquences de la crise. Ils ont aiguisé l'appétit de nombreux investisseurs, la part des commerces dans les investissements en immobilier d'entreprise est ainsi passée d'environ 10 % entre 2000 et 2009 à 23 % en 2010. Le recentrage des investissements sur les meilleurs emplacements s'est accompagné d'une baisse des taux de rendements « prime » en centre-ville (entre 4 et 5,5 %) quand les taux « non prime » tendaient à se stabiliser. La reprise même modérée de la consommation, conjuguée au dynamisme des grands réseaux commerciaux qui poursuivent leur transformation (distribution alimentaire) ou leur expansion (restauration rapide, enseignes internationales, etc.), a permis au marché de l'immobilier commercial de limiter l'impact d'une activité encore convalescente et fortement concurrencée par l'essor du commerce électronique.

EVOLUTION SUR LE MARCHE DU CREDIT

L'année 2010 devait être consacrée à la recherche des meilleures stratégies de sortie de crise, avec des politiques monétaires des banques centrales toujours très accommodantes (taux d'intérêts compris entre 0,25 % et 1,00 % et mesures d'assouplissement quantitatif). Elle aura surtout été marquée par la crise des dettes souveraines en Europe (Grèce, puis Irlande, Portugal...) et la mise en place de plans de restrictions budgétaires par tous les Etats. A fin 2010, les signes de reprise économique dans les pays occidentaux sont encore timides, et l'inflation pointe dans un contexte mondial de tension sur les matières premières.

En France, les taux d'intérêts court terme sont restés à des niveaux très bas (l'Euribor 3 mois est passé progressivement de 0,70 % fin 2009 à 1,05 % fin 2010), tandis que les taux longs ont progressé plus nettement (l'OAT 10 ans s'établissait à 3,32 % fin 2010 contre un plus bas à 2,50 % fin août 2010). Le marché du crédit aux entreprises a retrouvé du volume depuis la fin 2009, tout au moins en matière de financement immobilier. Les financements mis en place en 2010 se sont effectués à des conditions toujours attractives pour les emprunteurs, bien qu'en hausse en fin d'exercice.



Boulevard Gouvion Saint-Cyr – Paris (75017)



Rue Mirabeau – Bourges (18)

ACTIVITE DE LA SOCIETE

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

- elle a conduit un programme d'investissement raisonnable, 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 de nouveaux crédits, des opérations de refinancement et des opérations de couverture de la dette,
- elle a poursuivi ses actions de gestion locative permettant d'optimiser le taux d'occupation du patrimoine, de valoriser les actifs et le cas échéant de les arbitrer.

INVESTISSEMENTS REALISES EN 2010

Les investissements 2010 s'élèvent globalement à 10,6 M€ en prix de revient. Les investissements ont été exclusivement réalisés dans des murs de commerces en direct et, à titre plus accessoire, de manière indirecte dans des parts de SCPI.

Investissements immobiliers réalisés en direct : 9,8 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 2010, SELECTIRENTE a investi en direct dans 9 actifs immobiliers totalisant 2 197 m² et 15 nouveaux baux. Le prix de revient de ces opérations ressort à 9,8 M€ (hors commission d'investissement) et procure une rentabilité immédiate de 6,16 %, contre 7,18 % pour les acquisitions de l'exercice précédent.

Les investissements réalisés ont principalement porté sur des murs de commerces parisiens, qui constituent le cœur de cible de la foncière, ainsi que, de manière plus restreinte, sur des magasins en province, en région parisienne et en Belgique (Anvers).

Les opérations de l'exercice sont les suivantes :

Type de bien*	Situation du local	Locataires	Activité	Date acquisition	Surf. en m ²	Prix de revient acquisition en euros (1)	loyer	Rentabilité nette immédiate	
CCV	Bussy Saint Georges (77)	14 avenue Charles de Gaulle	Crédit Agricole	Banque	26/03/10	131	407 350	30 990	7,61%
CCV	Paris (9 ^{ème})	3 boulevard Rochechouart	Cosmetics Centers	Salon de coiffure	21/05/10	128	910 621	24 360	5,29%
CCV	Paris (4 ^{ème})	2 rue Ferdinand Duval	Dragon	Art corporel	21/05/10	85	962 695	33 667	7,67%
CCV	Paris (3 ^{ème})	1 rue Comines	JLO Turenne	Restaurant	21/05/10	61	1 124 693	32 560	6,47%
CCV	Asnières sur Seine (92)	31-33 Grande rue Charles de Gaulle	Elexia	Salon de coiffure	21/05/10	112	1 230 774	41 344	5,39%
CCV	Paris (17 ^{ème})	99 boulevard Gouvion Saint Cyr	Chez Clément	Restaurant	11/06/10	645	3 113 300	181 050	6,09%
CCV	Paris (11 ^{ème})	119 boulevard Voltaire	HSBC	Banque	05/08/10	97	658 100	30 913	5,38%
CCV	Bourges (18)	5 boulevard Clémenceau	Picard surgelés	Alimentation	14/10/10	519	532 900	32 000	6,00%
CCV	Anvers (Belgique)	8 Jezusstraat	Teekafé	Restaurant	03/11/10	137	852 124	54 000	6,34%
TOTAL						2 198	9 792 556	603 043	6,16%

(1) frais inclus, hors commission d'investissement

* CCV : Commerce de centre-ville et milieu urbain

Le tableau complet de composition du patrimoine figure en page 49 du présent rapport.

Investissements immobiliers réalisés indirectement :

En 2010, SELECTIRENTE a investi dans des parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) à hauteur de 0,8 M€. Ces acquisitions ont porté sur :

- la SCPI SOFPIERRE pour un prix de revient de 0,30 M€,
- la SCPI CIFOcoma 2 pour un prix de revient de 0,15 M€,
- la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT pour un prix de revient de 0,32 M€.

ARBITRAGES

Au cours de l'exercice 2010, SELECTIRENTE a réalisé trois arbitrages conduisant à céder les actifs suivants :

- deux appartements aux Andelys (27) pour 0,04 M€ et 0,07 M€, dégageant respectivement des plus-values de 0,02 M€ et 0,03 M€ ;
- trois moyennes surfaces de périphérie situées à Chambry (02), totalisant 2 000 m², pour un prix de vente de 2,30 M€, générant une plus-value distribuable de 1,23 M€ dont 0,15 M€ en résultat et 1,08 M€ dans le poste « écart d'évaluation » en capitaux propres.

Au total, les arbitrages de l'exercice permettent de dégager une plus-value globale distribuable de 1,4 M€ pour un prix de cession de 2,4 M€. La plus-value globale distribuable est déagée à hauteur de 0,2 M€ en résultat de l'exercice et à hauteur de 1,2 M€ sur le poste « écart de réévaluation » en capitaux propres.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 144 M€ au 31 décembre 2010 en progression de plus de 10 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 138,0 M€ (valeurs d'expertises hors droits),
- d'investissements immobiliers indirects (parts de SCPI) pour un montant de 4,7 M€,
- d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 1,2 M€.

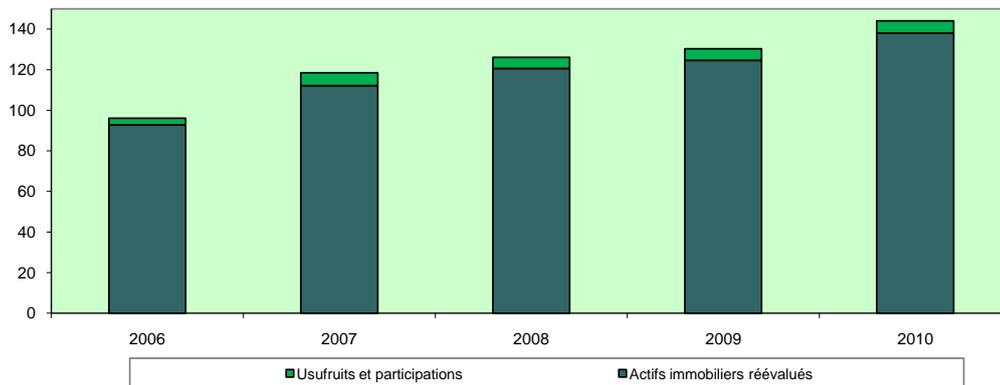


Rue du Commerce – Paris 15^{ème}

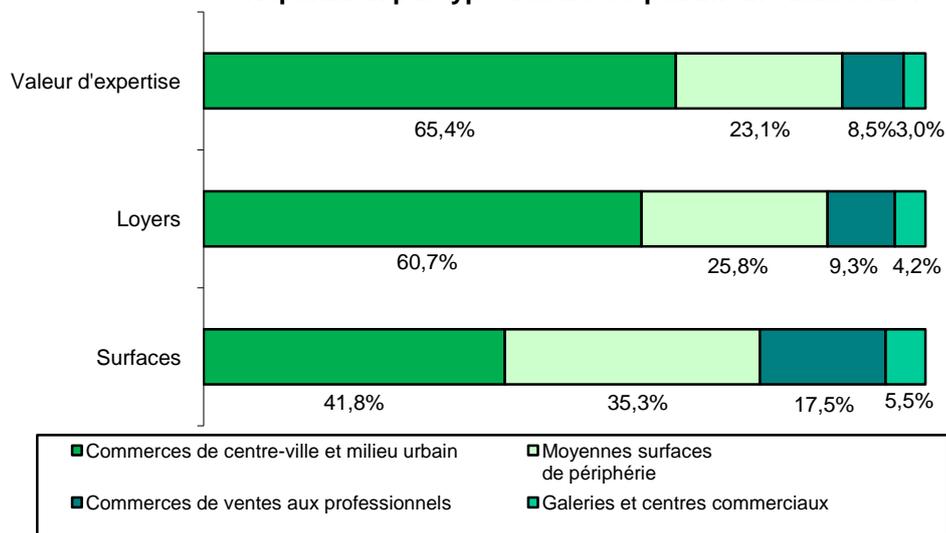


Avenue Pasteur – Marseille (13)

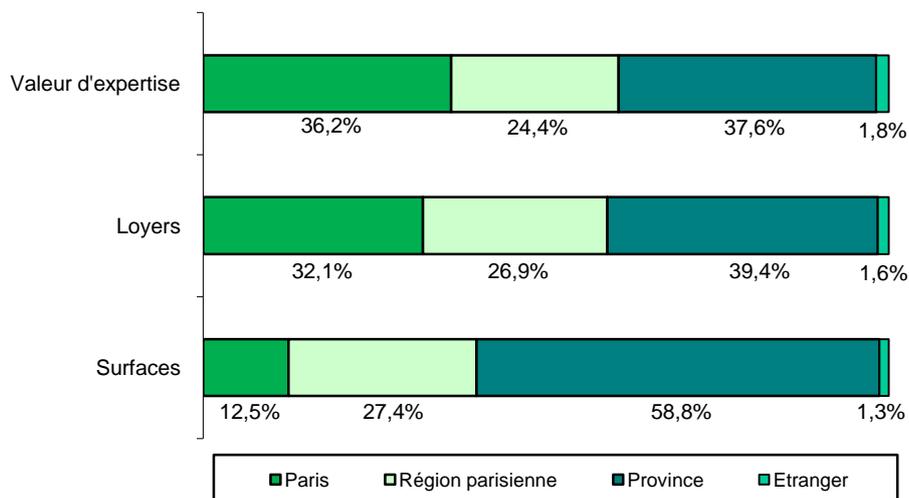
Evolution du patrimoine réévalué (en millions d'euros)



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 2010

La plupart des acquisitions 2010 ont fait l'objet d'un financement bancaire dédié pour un montant total d'emprunts de 5,4 M€, correspondant à un ratio *Loan to Value* de 64 % pour les actifs concernés. Ces emprunts ont été contractés :

- à hauteur de 3,53 M€ à taux fixe (entre 3,4 % et 4,1 % avec une moyenne pondérée à 3,90 %) sur une durée de 15 ans,
- à hauteur de 1,85 M€ à taux variable et sans couverture (Euribor 3 mois majoré d'une marge de 0,95 %) sur une durée de 15 ans.

La Société a par ailleurs procédé au cours de l'exercice à une opération de refinancement portant sur quinze actifs (acquis lors des exercices précédents). Le financement obtenu s'élève à 3 M€ sur 9 ans et comporte deux tranches : une tranche de 1,2 M€ au taux fixe de 3,35 % amortissable et une tranche de 1,8 M€ remboursable in fine au taux fixe de 4,05 %.

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 2010

Au 31 décembre 2010, la dette financière brute ressort à 67,5 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>	2006	2007	2008	2009	2010
Emprunt auprès des établissements de crédit	46 841	54 073	59 093	64 478	67 525
Dette financière sur obligations convertibles	1 967	1 967	1 639	0	0
Dette financière brute	48 807	56 040	60 732	64 478	67 525
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	5 652	8 280	5 866	7 042	4 871
Endettement net	43 155	47 759	54 866	57 437	62 653

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

<i>En euros</i>	Au 31.12.2009	Au 31.12.2010
Encours de la dette bancaire	64 478 218	67 524 739
Durée de vie moyenne restant à courir	138 mois	131 mois
% dette à taux variable*	35,2%	33,4%
% dette à taux variable capée (tunnel)	2,1%	1,9%
% dette à taux variable swapée	12,6%	11,0%
% dette à taux fixe	50,1%	53,8%
Coût moyen de la dette sur l'exercice	4,11%	3,64%

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

La part de la dette non soumise aux variations de taux d'intérêt (fixe + swapée) s'élève à 64,8 % au 31 décembre 2010.

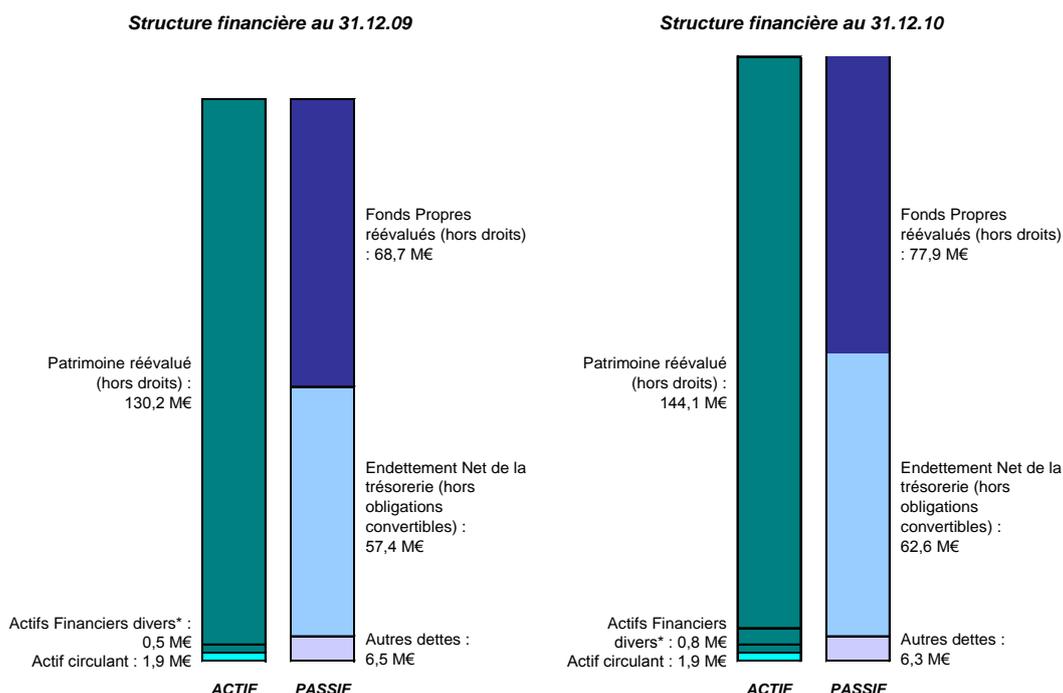
Gestion du risque de taux

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 fixe en 2010, en utilisant le cas échéant des produits dérivés (swaps et/ou caps) pour couvrir le risque de taux.

SELECTIRENTE a porté en 2010 à 8 M€ la couverture de sa dette à taux variable par la souscription d'un cap supplémentaire de 3 M€ qui, comme le précédent, prend effet le 1er janvier 2012 pour trois ans. Ces caps visent 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 33,4 % au 31 décembre 2010 à 21,5 % après prise en compte de ces caps à départ différé.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2010 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 1,00 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2010) aurait un impact négatif sur le résultat net 2010 de 225 K€.

Evolution de la structure financière



Les différents ratios d'endettement ont évolué de la manière suivante au cours de l'exercice 2010 :

<i>En milliers d'euros</i>	2006	2007	2008	2009	2010
Dette brute / patrimoine réévalué	50,8%	47,3%	47,6%	49,5%	46,9%
Endettement net / ANR (1)	83,7%	69,7%	80,4%	83,5%	80,5%
Endettement net / CAF (2)	x 11,6	x 9,2	x 9,3	x 8,6	x 8,9
EBE (3) / Frais Financiers	x 3,2	x 2,9	x 3,1	x 3,8	x 3,9

(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 2010 baisse à 92,84 % contre 94,61 % en 2009. 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. A la date du 31 décembre 2010, le taux d'occupation financier est en revanche en hausse à 93,06 % compte tenu de la relocation d'un actif à Vaulx-en-Velin ayant pris effet au 15 décembre 2010.

Au 31 décembre 2010, les locaux suivants étaient vacants :

- un commerce de centre-ville à Paris (18^{ème}),
- une moyenne surface de périphérie à Villabé (91),
- un commerce de centre-ville à Paris (9^{ème}),
- une moyenne surface de périphérie à Beauvais (60),
- un commerce de centre-ville rue Vaugirard à Paris (15^{ème}),
- une moyenne surface de périphérie à Lille (59),
- une moyenne surface de périphérie à Boulogne-sur-Mer (62),
- un commerce de centre ville à Paris (4^{ème}),
- un commerce de centre-ville à Corbeil Essonnes (91),
- un commerce de centre-ville au Raincy (93),
- une moyenne surface de périphérie à Puygouzon (81),
- trois appartements place Nicolas Poussin aux Andelys (27),
- une moyenne surface de périphérie à Caen (14),
- un commerce de centre ville à Nanterre (92),
- un commerce de centre ville à Paris (9^{ème}).

Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2010, 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	200 433 €	250 846 €	50 413 €	25,15%
Relocations	808 306 €	742 799 €	- 65 507 €	-8,10%
Cessions de baux avec déspecialisation	11 350 €	12 600 €	1 250 €	11,01%
SOUS-TOTAL	1 020 089 €	1 006 245 €	-13 844 €	-1,36%
Locations (y compris relocation Vaulx)			40 200 €	
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée			94 500 €	
TOTAL			120 856 €	

Les actions menées en matière de gestion locative ont permis de maintenir les loyers d'une trentaine de locaux commerciaux pour une masse locative d'environ un million d'euros soit -1,36 % hors évolution indiciaire. Ces actions intègrent la relocation, après travaux (465 K€), de l'actif de Vaulx-en-Velin (69) à Mediapost (filiale de La Poste) avec une durée ferme de 9 ans, pour un loyer annuel progressif de 210 K€ en 2011 à 260 K€ en 2014. La gestion locative a également permis de louer une boutique vacante (rue Ferdinand Duval à Paris – 4^{ème}) pour un loyer annuel de 40 K€, et d'encaisser des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation à hauteur de 94,5 K€.

Unités locatives et principaux locataires

Au 31 décembre 2010, le patrimoine de SELECTIRENTE était constitué de 329 unités locatives pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 11 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	7,42%
Groupe Rallye	17	7,41%
Vivarte	4	3,81%
Groupe Crédit Agricole	9	3,34%
Kiloutou	4	3,33%
Eurodiff	1	2,33%
Lidl	3	2,22%
Picard Surgelés	5	2,06%
Groupe La Poste	2	2,02%
HSBC	4	1,79%
Chez Clément	1	1,64%
TOTAL	55	40,29%

Litiges

Au 31 décembre 2010, 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 2009, a été maintenue dans les comptes au 31 décembre 2010 pour faire face au risque financier lié à cette procédure.

Grosses réparations

Le montant des gros travaux et des dépenses d'entretien non refacturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 736 K€ en 2010 et a principalement concerné les biens suivants :

- restructuration, création de surfaces de bureaux supplémentaires et d'un quai de déchargement à Vaulx-en-Velin pour 366 K€ (99 K€ supplémentaires seront immobilisés sur 2011),
- des travaux d'installation générale et extérieure d'un centre commercial à Argenteuil (95) pour 91 K€,
- refecton de l'enrobé de places de parking à Bidart (64) pour 57 K€,
- des travaux d'étanchéité d'un magasin à Namur (Belgique) pour 43 K€,
- des travaux de refecton de la toiture et de la terrasse d'un actif à Saint Ouen (95) pour 20 K€,
- des travaux d'étanchéité d'immeuble à Orléans (45) pour 25 K€,

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 72 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2010 et 25 K€ ont été repris car utilisés. Le solde du poste est donc de 253 K€ au 31 décembre 2010.

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 10 322,50 € HT en 2010.

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. Ces missions sont confiées aux conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à SELECTIRENTE par la société ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS se sont élevés à 861 € HT en 2010.

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, à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, et celle du 13 juillet 2010 dite Grenelle II, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera en 2011 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 en janvier 2009.

Elle a été réalisée avec des co-investisseurs parmi lesquels 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 2010, le total du bilan de la Société s'élève à 140,5 M€ contre 136 M€ l'exercice précédent, soit une progression de 3,3 %. Les principaux postes de l'actif sont constitués des immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 132 M€ et de la trésorerie (4,9 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 (67,5 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>	31.12.2006		31.12.2007		31.12.2008		31.12.2009		31.12.2010	
Loyers des immeubles	6 144	90,6%	8 043	91,2%	8 914	89,7%	9 810	88,9%	10 161	90,4%
Revenus des SCPI et revenus annexes	634	9,4%	776	8,8%	1 024	10,3%	1 228	11,1%	1 083	9,6%
Revenus locatifs bruts	6 778	100,0%	8 819	100,0%	9 937	100,0%	11 038	100,0%	11 245	100,0%
Revenus locatifs nets	6 628	97,8%	8 541	96,9%	9 668	97,3%	10 637	96,4%	10 795	96,0%
Rémunération de la société de gestion	-539	-8,0%	-704	-8,0%	-792	-8,0%	-878	-8,0%	-892	-7,9%
Autres achats et charges externes	-308	-4,5%	-285	-3,2%	-324	-3,3%	-405	-3,7%	-449	-4,0%
Autres produits et charges d'exploitation	15	0,2%	-1	0,0%	-68	-0,7%	-100	-0,9%	-111	-1,0%
Excédent Brut d'Exploitation	5 795	85,5%	7 551	85,6%	8 485	85,4%	9 255	83,8%	9 343	83,1%
Dotations aux amortissements	-2 479	-36,6%	-3 183	-36,1%	-3 366	-33,9%	-3 550	-32,2%	-3 738	-33,2%
Dotations nettes aux provisions	-57	-0,8%	-152	-1,7%	-281	-2,8%	-302	-2,7%	-44	-0,4%
Résultat d'exploitation	3 259	48,1%	4 216	47,8%	4 838	48,7%	5 402	48,9%	5 561	49,5%
Produits financiers	270	4,0%	356	4,0%	2 387	24,0%	1 237	11,2%	199	1,8%
Charges financières	-1 818	-26,8%	-2 608	-29,6%	-4 812	-48,4%	-3 488	-31,6%	-2 390	-21,3%
Résultat financier	-1 547	-22,8%	-2 252	-25,5%	-2 425	-24,4%	-2 252	-20,4%	-2 191	-19,5%
Résultat courant avant impôt	1 712	25,3%	1 964	22,3%	2 413	24,3%	3 151	28,5%	3 370	30,0%
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	980	14,5%	679	7,7%	43	0,4%	211	1,9%	203	1,8%
Autres produits et charges exceptionnels	0	0,0%	-122	-1,4%	-643	-6,5%	-863	-7,8%	591	5,3%
Résultat exceptionnel	980	14,5%	556	6,3%	-600	-6,0%	-653	-5,9%	794	7,1%
Impôts sur les bénéfices	-726	-10,7%	-115	-1,3%	0	0,0%	0	0,0%	-3	0,0%
Résultat net	1 966	29,0%	2 406	27,3%	1 813	18,2%	2 498	22,6%	4 161	37,0%

En 2010, Selectirente affiche des revenus locatifs bruts de 11,2 M€ en hausse de 1,9 % par rapport à l'exercice précédent. Les nouveaux investissements réalisés sans levée de fonds propres mais grâce aux *cashflows* courants non distribués et à des opérations de refinancements (+ 3,0 M€ de liquidités nouvelles) ont permis cette progression.

Les loyers seuls progressent de 3,6 % à 10,2 M€. A périmètre constant, ils diminuent de 2,5 %, diminution entièrement imputable à la baisse du taux d'occupation moyen sur l'exercice (92,8 % en 2010 contre 94,6 % l'exercice précédent).

Avec une bonne maîtrise des charges d'exploitation, la marge d'exploitation ressort à 49,5 %, en augmentation par rapport aux exercices précédents.

Le résultat courant s'établit à 3,4 M€, en progression de 7 % par rapport à l'exercice précédent. Cette bonne performance s'explique par la performance d'exploitation et par la baisse du coût moyen de la dette qui recule à nouveau à 3,65 % en 2010 contre 4,11 % en moyenne sur l'exercice 2009.

Le bénéfice de l'exercice 2010 s'établit à 4,2 M€ contre 2,5 M€ en 2009 correspondant à un taux de marge nette de 37 % contre 22,6 % l'exercice précédent. Outre l'impact des plus-values sur cessions d'immeubles (+0,2 M€), il bénéficie des reprises de provisions sur dépréciation d'éléments d'actifs (dont 0,5 M€ sur l'actif de Vaulx-en-Velin) dans un contexte de hausse des valeurs d'expertise.

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

<i>En euros par action (1)</i>	2006	2007	2008	2009	2010
Revenus locatifs bruts	6,52	6,68	6,82	7,53	7,67
- Charges immobilières	-0,14	-0,21	-0,18	-0,27	-0,31
Revenus locatifs nets	6,37	6,47	6,64	7,26	7,36
- Charges d'exploitation	-0,80	-0,75	-0,81	-0,94	-0,99
Excédent Brut d'Exploitation	5,57	5,72	5,83	6,31	6,37
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	-2,44	-2,53	-2,50	-2,63	-2,58
Résultat d'exploitation	3,13	3,19	3,32	3,69	3,79
Résultat financier	-1,49	-1,71	-1,67	-1,54	-1,49
Résultat courant avant impôt	1,65	1,49	1,66	2,15	2,30
- Impôt sur résultat courant	-0,55	-0,12	0,00	0,00	0,00
Résultat courant après impôt	1,10	1,37	1,66	2,15	2,30
Résultat exceptionnel	0,94	0,42	-0,41	-0,45	0,54
- Impôt sur résultat exceptionnel	-0,15	0,03	0,00	0,00	0,00
Résultat exceptionnel après impôt	0,79	0,45	-0,41	-0,45	0,54
Résultat net	1,89	1,82	1,24	1,70	2,84
<i>Résultat net hors plus-value Antikehau</i>					
Résultat courant distribuable	1,10	1,37	1,66	2,15	2,30
Résultat sur arbitrages distribuable	0,79	0,51	0,03	0,14	0,14
Réserves sur arbitrages distribuables		1,25		0,38	0,81
Résultat exceptionnel autre distribuable	0,00	-0,06	-0,44	-0,59	0,40
Bénéfice distribuable de l'exercice	1,89	3,07	1,24	2,08	3,65
Cashflow courant (CAF)	3,59	3,95	4,06	4,57	4,78

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

Le cash-flow courant par action (capacité d'autofinancement) ressort à 4,78 € en 2010 contre 4,57 € en 2009, soit une progression de 4,6 %. 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 1 229 990,69 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond à hauteur de 1 080 705,06 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2010 et à hauteur de 149 285,63 € 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 2010 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+ 4 161 023,39 €
Report à nouveau créditeur	<u>+ 1 850 007,41 €</u>
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 6 011 030,80 €
Dotation de la réserve légale (5 % du bénéfice de l'exercice)	- 208 051,17 €
Reprise sur la réserve indisponible (variation des actions propres)	+ 20 453,86 €
Distribution d'un dividende par action de 1,85 €	
représentant un montant maximum de	<u>- 2 711 855,80 €</u>
Solde affecté en report à nouveau	3 111 577,69 €

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. Cette obligation s'élève à 2 575 008,27 € au titre de l'exercice 2010 et sera respectée par la distribution proposée au vote de la prochaine Assemblée Générale,
- 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 €, sera respectée par la distribution proposée à la prochaine Assemblée Générale. Concernant les ventes réalisées en 2010, cette obligation représentant un montant de 101 564,16 € 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 2011.

en Euros	Base comptable 2010	Base fiscale 2010 (1)	Obligations de distribution		Distribution proposée	
			Montant	Par action (2)	Montant	Par action (2)
Résultat courant de l'activité SIIC exonéré et soumis à une obligation de distribution de 85 % dans l'année qui suit	3 739 004,86	3 029 421,49	2 575 008,27	1,76	2 575 008,27	1,76
Résultat de cession exonéré et soumis à une obligation de distribution de 50 % dans les deux années qui suivent (3)	203 128,33	203 128,33	101 564,17	0,07	105 286,91	0,07
Résultat taxable (4)	218 890,20	218 890,20			0,00	0,00
Report à nouveau					29 317,36	0,02
- dont résultats non SIIC (4)					29 317,36	0,02
- dont résultats SIIC						
Total	4 161 023,39		2 676 572,44	1,83	2 709 612,54	1,85

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

(2) rapporté au nombre d'actions en circulation et ayant jouissance au 31.12.2010 / chiffre arrondi

(3) la distribution proposée correspond au report de l'obligation de distribution au titre de 2009, l'obligation de distribution au titre de 2010 étant à son tour reportée d'un an

(4) distribution éligible à la réduction 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 2010, 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 12,3 %. 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 2010 le montant des réserves distribuables, SELECTIRENTE dispose encore d'un bénéfice et de réserves distribuables de 4,74 € par action en circulation au 31 décembre 2010.

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 2010, seules les deux dernières acquisitions, réalisées en octobre et novembre 2010, 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>	31.12.09	31.12.10
Capitaux propres (A)	65 019 371	66 696 169
Patrimoine immobilier réévalué (1)	124 687 229	138 018 000
Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	121 067 958	126 990 958
Plus ou moins values latentes immobilières (B)	3 619 271	11 027 042
Plus-ou moins values latentes sur titres (C)	111 299	128 109
	0	
ANR de liquidation (A)+(B)+(C)	68 749 941	77 851 320
	0	
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	1 461 132	1 461 555
	0	
ANR de liquidation / action	47,05	53,27
ANR droits inclus / action	52,34	59,12

(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 2010 les progressions suivantes par rapport à l'exercice précédent :

- l'ANR de liquidation (sur la base des valeurs d'expertises hors droits) ressort à 53,27 € par action, soit une progression de 13,2 %,
- l'ANR droits inclus (estimés à 6,2 % sur la base des rapports d'experts) ressort à 59,12 € par action, soit une progression de 12,9 %.

Les valeurs d'expertises à périmètre constant sont en augmentation (+ 5,2 %), marquée par une progression de 5,5 % de la valeur des commerces de centre-ville et de 4,7 % pour les magasins de périphérie. A fin 2010, les taux de capitalisation induits par ces expertises (hors droits) ressortent à 7,6 % pour les commerces de centre-ville et 8,9 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 8,0 % pour l'ensemble du patrimoine contre 8,7 % à fin 2009. Les flux de trésorerie générés par l'activité diminués des distributions de dividende ainsi que la hausse des valeurs d'expertise ont nettement fait progresser l'ANR.

OPTION POUR LE REGIME FISCAL SIIC

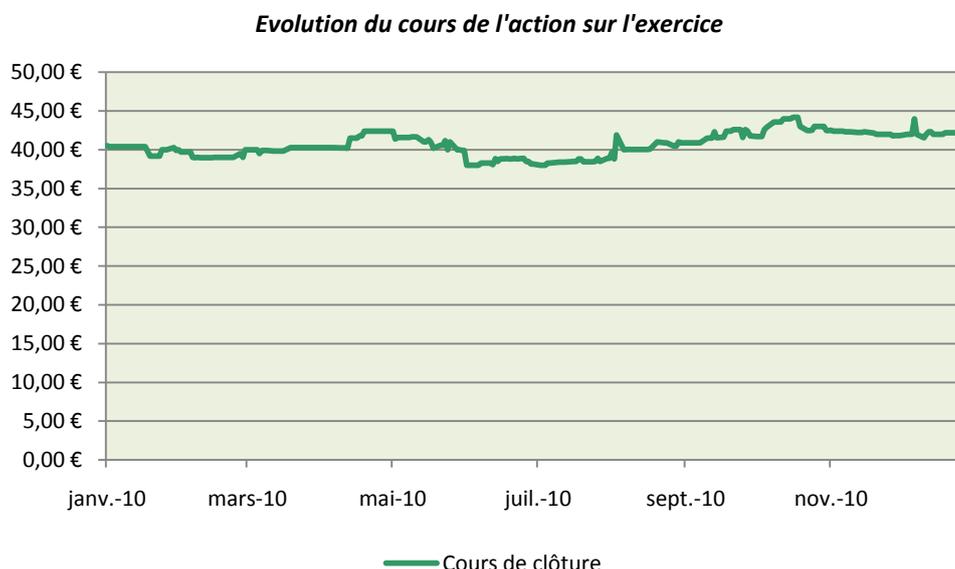
Pour rappel, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un 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.

Le solde de l'impôt de sortie a été liquidé le 15 décembre 2010.

L'ACTION SELECTIRENTE

Evolution du cours en 2010



Suivant la tendance des marchés actions, le cours de l'action a progressé durant l'exercice. Le titre a évolué en 2010 dans une fourchette comprise entre 38,00 € et 44,20 €. Il s'établissait à 43,00 € au 31 décembre 2010 contre 40,51 € au 31 décembre 2009, soit une progression de 6,15 % sur un an. Un total de 49 874 titres, soit 3,40 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2010 dans le marché (hors application de gré à gré hors marché) contre 11 971 titres en 2009, soit 0,82 % du capital. Au 31 décembre 2010, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 63 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 31 mai 2010, 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 2010, 4 313 actions de la Société sont détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,29 % 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.

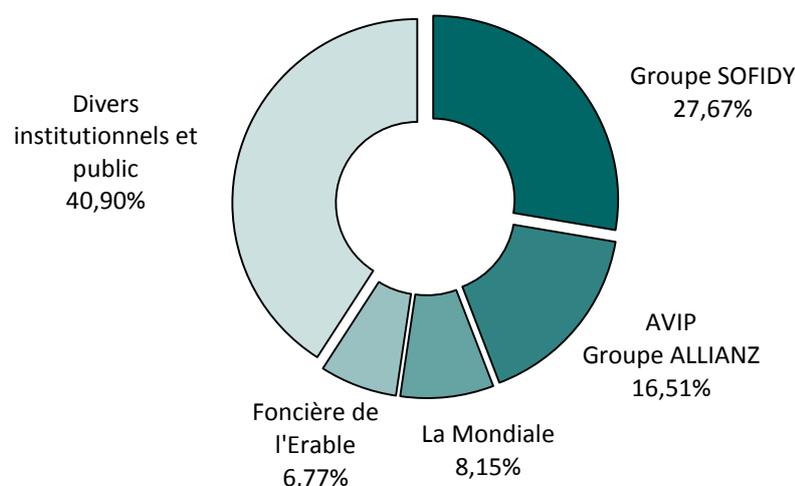
DELAIS DE REGLEMENT FOURNISSEURS

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 2010 est de 30 jours à date de facture.

EVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2010, 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 2010



Au 31 décembre 2010, les principales modifications intervenues au cours de l'exercice dans la détention du capital sont les suivantes :

Actionnaires	31.12.08		31.12.09		31.12.10	
	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	312 661	21,33%	314 369	21,45%	316 070	21,56%
SAS SOFIDIANE	82 517	5,63%	85 476	5,83%	88 979	6,07%
GSA IMMOBILIER	576	0,04%	576	0,04%	576	0,04%
<i>Sous total Groupe SOFIDY (1)</i>	<i>395 754</i>	<i>27,00%</i>	<i>400 421</i>	<i>27,32%</i>	<i>405 625</i>	<i>27,67%</i>
SA AVIP	194 724	13,28%	194 724	13,28%	194 724	13,28%
SA MARTIN MAUREL	48 454	3,31%	47 284	3,23%	47 284	3,23%
<i>Sous total Groupe ALLIANZ</i>	<i>243 178</i>	<i>16,59%</i>	<i>242 008</i>	<i>16,51%</i>	<i>242 008</i>	<i>16,51%</i>
SCI LA HENIN VIE PIERRE	119 450	8,15%	119 450	8,15%	119 450	8,15%
Foncière de l'Erable (ex-SEDAF)	99 198	6,77%	99 198	6,77%	99 198	6,77%
Autres actionnaires < 5%	608 288	41,50%	604 791	41,26%	599 587	40,90%
TOTAL	1 465 868	100,00%	1 465 868	100,00%	1 465 868	100,00%

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

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	45 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 17 février 2010	31/03/2014	Président du Conseil de Surveillance de la Société Espace Immobilier Lyonnais depuis le 15 mai 2006 Administrateur de la Société 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	38 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 Société 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 2010 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 2010 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 891 591 € au titre de l'exercice 2010, 877 575 € au titre de l'exercice 2009 et 791 766 € au titre de l'exercice 2008.

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	58 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 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 IMMORENTE 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 jusqu'au 12 avril 2011. 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	53 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 CHÂTEAUBRIAND 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	78 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	48 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 jusqu'au 12 avril 2011. 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	37 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 Administrateur du Groupe FLO Président du Conseil de Surveillance de la SAS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT Président du Comité d'investissements de la SAS TEF2008 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 SOFIDY SA
FAJARDY Philippe représentant de la Foncière de l'Erable (ex SEDAF)	Membre du Conseil de Surveillance	48 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2012 sur comptes 2011	Directeur Général de Foncière de l'Erable 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
HELLO ESCUDERO Hélène représentant de la société SOFIDIANE	Membre du Conseil de Surveillance	43 ans	CS du 9 mars 2007 entériné par l'AG du 12 juin 2007	AG 2012 sur comptes 2011	Représentant de SOFIDIANE au Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO

Jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissements en 2010 :

Membres du Conseil de Surveillance	2008	2009	2010
M. Martinier (Président)	14 188 €	14 921 €	14 444 €
M. Charon (Vice-Président)	6 752 €	4 444 €	5 556 €
M. Amblard	3 077 €	3 810 €	4 444 €
AVIP	3 077 €	3 810 €	4 444 €
LA HENIN VIE PIERRE	1 538 €		
LA MONDIALE			
FONCIERE DE L'ERABLE (ex SEDAF)	2 308 €	952 €	2 222 €
TIKEHAU CAPITAL*	2 308 €	3 810 €	1 111 €
SOFIDIANE	2 308 €	3 810 €	3 333 €
Sous-Total	35 556 €	35 556 €	35 556 €

Membres du Comité d'Investissements	2008	2009	2010
M. Charon (Président)	1 111 €	0 €	0 €
M. Martinier	1 667 €	2 667 €	2 963 €
M. Gervasi	1 667 €	1 778 €	1 481 €
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 2010 est de 56 %. Le taux de présence des membres du Comité d'Investissements aux réunions depuis le 1^{er} janvier s'élève quant à lui à 50 %.

GOUVERNEMENT 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 huit 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 deux reprises au cours de l'exercice (en avril 2010 et novembre 2010). Le taux de présence des membres est de 50 %.

Comité d'audit

Le Conseil de surveillance de Selectirente a mis en place, en date du 1^{er} septembre 2010, un Comité d'audit. Composé de deux membres, ce comité est chargé d'assurer le suivi :

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

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

Le Comité d'audit est composé de :

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

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

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 2010, les honoraires versés au cabinet KPMG se sont élevés à :

- Honoraires de commissariat aux comptes et prestations liées : 47 869 € HT,

Pour rappel sur l'exercice précédent, les honoraires de commissariat aux comptes versés au cabinet KPMG se sont élevés à 51 785 € HT en 2009. Un complément d'honoraires de 3 500 € HT portant sur des diligences directement liées à la mission de commissariat aux comptes a été versé en 2009.

	KPMG Audit			
	Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1
Audit				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes				
- Emetteur	47 869 €	48 285 €	100%	93%
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
- Emetteur	-	3 500 €	-	7%
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	47 869 €	51 785 €	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	-	-	-	-
TOTAL	47 869 €	51 785 €	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 92 du présent Document de Référence.

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

Quatrième 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 6^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 31 mai 2010 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.

Cinquième 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 12^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 31 mai 2010 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 délégation de compétence serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Sixième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

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

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 13^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 31 mai 2010 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 2011, 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.



Avenue Niel – Paris 17ème

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 8 juin 2009 et l'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 2010 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 2010
8 ^{ème} de l'AGM du 31 mai 2010	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. 30 000 000 euros pour les titres de créances.	26 mois à compter du 31 mai 2010	
9 ^{ème} de l'AGM du 31 mai 2010	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	20 000 000 euros pour les augmentations de capital 30 000 000 euros pour les titres de créances Dans la limite des plafonds de la 8 ^{ème} résolution.	26 mois à compter du 31 mai 2010	
10 ^{ème} de l'AGM du 31 mai 2010	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 8 ^{ème} résolution	26 mois à compter du 31 mai 2010	
11 ^{ème} de l'AGM du 31 mai 2010	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres	5 000 000 euros dans les limites du plafond prévu par la 8 ^{ème} résolution.	26 mois à compter du 31 mai 2010	
12 ^{ème} de l'AGM du 31 mai 2010	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 dans la limite du plafond de la 8 ^{ème} résolution	18 mois à compter du 31 mai 2010	
13 ^{ème} de l'AGM du 31 mai 2010	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10% du capital par période de 24 mois	18 mois à compter du 31 mai 2010	
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 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 2010 est fixé à 20 000 000 euros et n'est pas utilisé au 31 décembre 2010.

RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2006	2007	2008	2009	2010
I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital Social	19 547 328	23 293 888	23 453 888	23 453 888	23 453 888
Nombre d'actions ordinaires existantes	1 221 708	1 455 868	1 465 868	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	-	-	-
II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	6 777 851	8 818 858	9 937 198	11 038 254	11 244 605
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	5 247 345	6 004 218	5 959 961	7 101 167	7 305 385
Impôts sur les bénéfices	726 347	114 603	-	-	3 152
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	1 965 632	2 406 103	1 812 573	2 497 895	4 161 023
Résultat distribué	1 527 135	1 965 422	2 052 215	2 491 976	2 711 856
III-RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	3,70	4,05	4,07	4,84	4,98
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	1,61	1,65	1,24	1,70	2,84
Dividende net global revenant à chaque action	1,25	1,35	1,40	1,70	1,85
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 2010

BILAN AU 31 DECEMBRE 2010

ACTIF	Exercice N, clos le 31/12/10			Exercice N, clos le 31/12/09
	BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	3 067 361	1 835 728	1 231 633	1 570 874
Immobilisations Corporelles				
Terrains	38 527 781		38 527 781	35 473 453
Constructions	100 437 433	12 439 345	87 998 088	85 594 505
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	893 128		893 128	176 463
Immobilisations Financières				
TIAP*	4 729 803	-	4 729 803	3 921 683
Créances rattachées à des TIAP	-		-	-
Fonds de roulement	63 017		63 017	55 767
Autres immobilisations financières	255 379	-	255 379	258 035
ACTIF IMMOBILISE	147 973 903	14 275 073	133 698 830	127 050 781
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	614 318		614 318	607 752
Créances douteuses	938 051	683 390	254 661	273 671
Clients factures à établir	129 911		129 911	61 339
Locataires charges à rembourser	587 821		587 821	594 090
Autres créances				
Créances fiscales	77 442		77 442	67 730
Produits à recevoir	256 157		256 157	263 864
Débiteurs divers	119 312	119 052	260	-
Fournisseur débiteurs	-		-	-
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	2 726 040		2 726 040	5 296 620
Instruments de trésorerie	91 866		91 866	83 077
Disponibilités	2 053 468		2 053 468	1 661 887
Charges constatées d'avance	41 936		41 936	38 531
ACTIF CIRCULANT	7 636 322	802 442	6 833 879	8 948 561
Prime de remboursement des Obligations	-		-	-
TOTAL GENERAL	155 610 225	15 077 515	140 532 710	135 999 342

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

BILAN AU 31 DECEMBRE 2010 (SUITE)

PASSIF	Exercice N, clos le 31/12/10	Exercice N, clos le 31/12/09
Capital social	23 453 888	23 453 888
Primes d'émission	16 618 614	16 618 614
Ecart de réévaluation	17 040 112	17 709 571
Ecart de réévaluation distribuable	2 609 740	1 940 280
Réserve légale	774 288	649 393
Réserve indisponible	176 593	189 160
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	1 850 007	1 948 666
Résultat de l'exercice	4 161 023	2 497 895
CAPITAUX PROPRES	66 696 169	65 019 371
Provisions pour risques	60 000	60 000
Provisions pour charges	252 977	205 828
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	312 977	265 828
Emprunts		
Dette financière sur obligations convertibles	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	67 524 739	64 478 218
Emprunts et dettes financières diverses	241 091	252 514
Dépôt de garantie	2 418 686	2 175 192
Dettes		
Clients avoirs à établir	2 791	-
Clients créditeurs	856 185	846 921
Clients avances sur charges	667 700	579 694
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 204 175	934 752
Dettes fiscales et sociales	265 264	1 159 667
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Créditeurs divers	11 664	13 615
Autres dettes	248 609	268 014
Produits constatés d'avance	82 659	5 556
DETTES	73 523 564	70 714 143
TOTAL GENERAL	140 532 710	135 999 342

COMPTE DE RESULTAT 2010

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/10	Exercice N-1, clos le 31/12/09
Produits d'exploitation		
Loyers	10 161 486	9 809 759
Revenus des SCPI	898 974	989 636
Revenus annexes	184 144	238 859
Chiffre d'affaires net	11 244 605	11 038 254
Charges locatives refacturables	590 097	637 123
Taxes refacturables	788 212	732 437
Commissions et courtages	35 350	-
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	271 202	239 711
Autres produits	30 407	39 406
Total des produits d'exploitation	12 959 872	12 686 932
Charges immobilières		
Charges locatives non refacturables	158 912	163 430
Charges locatives refacturables	590 097	637 123
Entretien non refacturable	69 149	58 830
Impôts, taxes et versements assimilés		
Taxes non refacturables	150 712	109 484
Taxes refacturables	788 212	732 437
Autres impôts	71 081	69 174
Autres achats et charges externes		
Rémunération de la société de gestion	891 591	877 575
Honoraires	377 065	313 539
Assurances	12 604	36 091
Services bancaires	24 856	19 289
Autres achats	34 549	35 729
Dotations d'exploitation		
Dotations aux amortissements	3 737 607	3 550 149
Dotations aux provisions pour créances douteuses	243 487	473 675
Dotations aux provisions pour gros entretien	71 975	68 483
Dotations aux provisions pour risques	-	-
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir		
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	176 997	139 491
Total des charges d'exploitation	7 398 895	7 284 499
RESULTAT D'EXPLOITATION	5 560 977	5 402 433

COMPTE DE RESULTAT 2010 (SUITE)

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/10	Exercice N-1, clos le 31/12/09
Produits financiers		
Produits sur créances rattachées à des participations	-	5
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	199 093	60 263
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	-	1 168 374
Autres intérêts et produits assimilés	-	7 910
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Total des produits financiers	199 093	1 236 552
Charges financières		
Intérêts et charges assimilés	2 153 198	2 254 152
Charges nettes sur cessions de VMP		
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	-	1 057 797
Autres intérêts et charges assimilés	236 407	176 266
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges financières	2 389 605	3 488 215
RESULTAT FINANCIER	- 2 190 512	- 2 251 663
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	3 370 465	3 150 770
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 162	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 409 400	1 485 673
Reprise sur provisions et transferts de charges	772 358	68 817
Total des produits exceptionnels	3 184 920	1 554 490
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	50 076	112 773
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 206 272	1 275 099
Dotations aux amortissements et provisions	134 862	819 494
Total des charges exceptionnelles	2 391 210	2 207 366
RESULTAT EXCEPTIONNEL	793 710	- 652 876
Impôts sur les bénéfices	3 152	
BENEFICE OU PERTE	4 161 023	2 497 895

ANNEXE

I – Faits marquants de l'exercice

Aucun événement marquant en 2010 et aucun événement postérieur susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes de l'exercice ne sont à signaler.

II - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2010 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 2010, des reprises nettes sur provisions ont été constatées pour un montant de 723 530 €, portant les provisions pour dépréciations d'actifs de 1 299 696 € au 31 décembre 2009 à 576 165 € au 31 décembre 2010.

- *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 2009 et au 31 décembre 2010.

- *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 2010.

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 2010*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2009 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		31/12/2010 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Concession, Brevets	1					1
Autres immobilisations incorporelles	3 253 500				186 139	3 067 361
TOTAL	3 253 501	-	-	-	186 139	3 067 362
Immobilisations corporelles						
Terrains	35 473 453		3 566 802		512 474	38 527 781
Constructions	95 702 311		6 853 468		2 118 346	100 437 433
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	176 463		1 487 885		771 220	893 128
TOTAL	131 352 227	-	11 908 155	-	3 402 040	139 858 342
Immobilisations financières						
TIAP	3 921 684		808 120			4 729 804
Créances rattachées aux TIAP						
Fonds de roulement	55 767		7 250			63 017
Autres immobilisations financières	258 035		70 642		73 298	255 379
TOTAL	4 235 485	-	886 012	-	73 298	5 048 200
TOTAL GENERAL	138 841 213	-	12 794 167	-	3 661 477	147 973 903

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 2010*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2009	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2010
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	1 682 626	339 241	186 139	1 835 728
TOTAL	1 682 626	339 241	186 139	1 835 728
Immobilisations corporelles				
Constructions	8 808 110	3 398 366	343 296	11 863 180
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL GENERAL	10 490 737	3 737 607	529 435	13 698 909

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2009	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2010
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations corporelles	1 299 695	48 828	772 358	576 165
Sur créances clients	686 279	243 487	246 376	683 390
Sur autres créances	119 052			119 052
TOTAL	2 105 026	292 315	1 018 734	1 378 607

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 576 165 € se décomposent en :

- 42 179 € de provisions 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,
- 533 986 € de provisions pour 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 :
 - 152 051 € pour une boutique situé rue Vaugirard à Paris (15^{ème}),
 - 279 192 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81),
 - 44 949 € pour une boutique 8 rue Saint-Spire à Corbeil (91),
 - 18 944 € pour une boutique 39 rue Saint-Spire à Corbeil (91),
 - 38 850 € pour une boutique à Montargis (45).

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 2010, 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 2010*

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Autres immobilisations financières	63 017		63 017
Créances de l'actif circulant			
Clients	614 318	614 318	
Clients douteux et litigieux	938 051	938 051	
Autres créances clients (acomptes/charges)	587 821	587 821	
Clients factures à établir	129 911	129 911	
Etat : Impôt sur les bénéfiques		-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	64 466	64 466	
Etat : Autres impôts, taxes et versements assimilés	12 976	12 976	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	119 312	119 312	
Produits à recevoir	256 157	256 157	
Charges constatées d'avance	41 936	41 936	
TOTAL	2 827 965	2 764 948	63 017

- *Tableau de variation des capitaux propres*

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2009	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2010
Capital social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	17 709 571			- 669 459	17 040 112
Ecart de réévaluation distribuable	1 940 280			669 459	2 609 739
Réserve légale	649 393		124 895		774 288
Réserve indisponible	189 160	-	12 567		176 593
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	1 948 666	-	98 659		1 850 007
Résultat de l'exercice	2 497 895	-	2 497 895	4 161 023	4 161 023
Capitaux Propres	65 019 372	-	- 2 484 226	4 161 023	66 696 169
Dividendes versés			2 484 226		

- *Capital social*

Au 31 décembre 2010, 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 1 229 990,69 € 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 aux cessions de l'exercice 2007	-1 645 071
- Transfert relatif aux amortissements 2007 de l'écart d'évaluation	-141 927
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2007 (après affectation)	17 928 797
- Transfert relatif aux cessions de l'exercice 2008	-
- Transfert relatif aux amortissements 2008 de l'écart d'évaluation	-153 282
- Diminution pour dépréciation d'actif sur l'exercice 2008	-65 944
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2008	17 709 571
- Transfert relatif aux cessions de l'exercice 2009	-518 769
- Transfert relatif aux amortissements 2009 de l'écart d'évaluation	-150 690
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2009	17 040 112
- Transfert relatif aux cessions 2010	-1 080 705
- Transfert relatif aux amortissements 2010 de l'écart d'évaluation	-149 286
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2010*	15 810 121
<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>	31/12/2009	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2010
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien	205 828	71 975	24 826	252 977
Autres provisions pour risques et charges	60 000			60 000
TOTAL	265 828	71 975	24 826	312 977

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 engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation.

- *Etat des dettes au 31 décembre 2010*

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	67 524 739	5 348 201	21 782 400	40 394 136
Dettes financières diverses	2 659 778	241 091		2 418 686
Fournisseurs et comptes rattachés	1 204 175	1 204 175		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	3 152	3 152		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	258 969	258 969		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	3 143	3 143		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	1 786 950	1 786 950		
Produits constatés d'avance	82 659	82 659		
TOTAL	73 523 564	8 928 341	21 782 400	42 812 823

- *Dettes 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 (payé)	973 983,89

Cette dette fiscale est donc soldée au 31 décembre 2010.

- *Trésorerie*

<i>en Euros</i>	Titres détenus au 31/12/2010	Prix d'achat (valeur comptable)	Valeur au 31/12/2010	Plus value potentielle	Moins value potentielle
Sicav Monétaire					
Etoile Euro Trésorerie (Crédit du Nord)	1	207 287	207 287		
Fortis Trésorerie jour (BNP Paribas Fortis)	1	4 103	4 119	16	
Sous-total VMP	2	211 390	211 406	16	
Certificats de dépôts		2 514 650			
Instruments de trésorerie		91 865			
Disponibilités		2 053 468			
Total trésorerie		4 871 373			

- *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 31/12/2009	4 736	176 593			- 42 761
Achats de l'exercice	1 307	52 844			
Ventes de l'exercice	1 730	73 298			- 2 656
Actions propres détenues au 31/12/2010	4 313	156 139		156 139	- 45 417
Solde espèces (dont vente de DPS)		99 240		99 240	
Total du compte de liquidité		255 379	-	255 379	

IV - Notes sur le compte de résultat

• Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2010 s'établit à 11 244 605 € et intègre des dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété ou en usufruit temporaire à hauteur de 898 974 €, soit 8 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 98,7 % et pour le solde en Belgique.

• Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à 793 710 € et est principalement constitué par :

- le résultat de cession de trois actifs immobiliers :	+ 203 128 €
- des reprises nettes sur provisions pour dépréciations sur actifs immobiliers :	+ 709 583 €
- des dotations nettes aux provisions pour dépréciations de composants :	- 72 087 €
- les frais liés à des refinancements d'actifs :	- 46 371 €
- Autres :	- 544 €

• Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	3 151 464			3 151 464
- non exonéré	222 164	180 432	3 152	219 012
Exceptionnel				-
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 50%	203 128			203 128
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	587 541			587 541
- non exonéré	- 122	- 122	-	122
TOTAL	4 164 175	180 311	3 152	4 161 023

V - Engagements hors bilan au 31 décembre 2010

• Promesses signées

Au 31 décembre 2010, trois promesses étaient signées en vue d'acquérir un actif sur le boulevard Saint-Michel à Paris pour 363 K€ frais inclus (cette opération n'a pas abouti), un actif situé à Château-Gontier (53) pour 414 K€ frais inclus et un actif situé à Mortsels (Belgique) pour 2,2 M€ frais inclus.

• 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, 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 deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2010, 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), 89 rue Mirebeau à Bourges (18), 5 boulevard Clémenceau à Bourges (18) et 8 Jezusstraat à Anvers (Belgique).

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, 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 SOFIERRE, 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 nantis.

- *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 arrivée 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 2010. Compte tenu des procédures en cours à la clôture de l'exercice, la créance de séquestre est provisionnée intégralement.

- *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 %). En mai 2010, la foncière a porté à 8 M€ la couverture de sa dette à taux variable par la souscription d'un cap supplémentaire de 3 M€ (taux plafond de 4 %) qui, comme le précédent, prend effet le 1^{er} janvier 2012 pour trois ans.

- *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 2010, cet engagement correspond aux 5/6^{ème} du montant d'une année de commissions d'investissement et aux 5/3 du montant d'une année de commissions de gestion, cette somme étant dégressive dans le temps.

VI – Tableau des flux de trésorerie

<i>En euros</i>	2008	2009	2010
Résultat de l'exercice	1 812 573	2 497 895	4 161 023
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4 147 385	4 521 906	3 058 338
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôt	-43 119	-321 152	-207 910
Capacité d'autofinancement	5 916 839	6 698 649	7 011 451
Variation du besoin en fonds de roulement	531 192	265 405	452 173
Impôt sur réévaluation des immobilisations			
Flux net de trésorerie généré par l'activité	6 448 031	6 964 054	7 463 625
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-577 766		
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-10 536 697	-9 352 886	-10 420 271
Acquisitions d'immobilisations financières	-180 743	-84 430	-808 120
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	71 100	1 475 342	2 409 400
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts		1 167 141	
Autres variations d'immobilisations	33 301	105 472	-627 976
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-11 190 805	-6 689 361	-9 446 967
Variation de capital et primes d'émissions			
Dividendes versés aux actionnaires	-1 959 869	-2 045 108	-2 484 225
Paiement de l'exit tax liée au régime SIIC	-973 984	-973 984	-973 985
Nouveaux emprunts contractés	8 843 000	10 119 000	8 380 000
Remboursements d'emprunts	-3 822 558	-4 734 138	-5 333 480
Remboursements des obligations convertibles		-1 638 827	0
Variations des dépôts de garantie	221 320	184 850	236 245
Autres variations financières	20 196	-10 710	-11 423
Flux net de trésorerie lié aux financements	2 328 105	901 083	-186 869
Variation de trésorerie	-2 414 670	1 175 776	-2 170 211
Trésorerie d'ouverture	8 280 478	5 865 808	7 041 584
Trésorerie de clôture	5 865 808	7 041 584	4 871 374
Variation de trésorerie	-2 414 670	1 175 776	-2 170 211

TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

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	2C2L	34	15/12/97	48 783,69	14 765,80	66 091,47
PARIS	75011	124, bd Richard Lenoir	ECLIP Publicité Communication	54	18/12/97	44 210,21	13 455,99	59 972,86
BREST	29200	275, route de Gouesnou	Vêtements Groupe André	930	30/03/98	533 571,56	134 976,14	695 289,61
LE MANS	72000	24/30, rue Roger de La Fresnaye	L'Activité	869	30/03/98	396 367,44	108 605,51	525 171,87
PARIS	75016	47, rue d'Auteuil	HSBC France	135	26/06/98	434 479,70	105 459,24	565 985,59
PARIS	75116	152, ave Victor Hugo	L'Enfance Heureuse	64	02/10/98	106 714,31	35 597,14	149 176,56
PARIS	75020	39, rue des Pyrenées	BISTROT DE L'AVENIR	66	06/10/98	60 979,61	21 253,96	86 200,51
PARIS	75018	40, rue Damremont	Hufnagel	21	15/10/98	104 703,17	27 289,54	138 360,05
			SOGIVA	83				
			Libre	13				
PARIS	75017	8, rue de Tocqueville	Gabarrou	67	13/01/99	99 091,86	15 697,96	120 327,28
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	24, rue aux Fleurs	LIDL	667	28/01/99	586 928,72	63 555,00	676 503,06
PARIS	75009	44, rue Notre Dame de Lorette	Crédit Lyonnais	84	01/04/99	213 428,62	29 521,97	254 670,53
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	L'Echoppe By Sabine	24	22/06/99	144 826,57	23 276,16	176 211,02
			Alimentation KAROUIA	29				
PARIS	75009	17, rue du Fg Montmartre	Pharmacie Teboul Gazerès	141	06/07/99	150 924,53	25 430,28	184 862,15
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS	543	13/12/99	259 163,33	33 134,20	303 989,43
			GAMIDA TECH	264				
DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	Alami Distribution	554	21/12/99	152 449,02	28 398,02	188 080,92
PARIS	75009	59 bis et 61 rue Jean-Baptiste Pigalle	CALIFORNIA MUSIC	140	18/04/00	243 918,43	25 616,29	280 316,11
ARLES FOURCHON	13200	7 lotissement de l'Aurélienne	AUTO BILAN FRANCE SNC	200	25/05/00	118 300,44	14 230,43	137 832,10
ASNIERES	92600	47 avenue de la Marne	UNG Fleuriste	84	25/07/00	96 042,88	14 044,06	114 490,42
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED	141	19/09/00	194 372,50	17 612,11	220 463,99
			BEN AYAD Jamel (pressing)	37				
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS	1118	29/09/00	686 020,58	88 122,47	805 108,77
			Louisiane	672				
PARIS	75012	6 rue de Lyon	Les Monnaies de Lyon	57	03/10/00	125 770,44	11 502,46	143 840,04
PARIS	75017	67 rue de Levis	Rodier	40	16/10/00	91 469,41	13 782,54	109 462,03
PARIS	75017	17 rue Jouffroy d'Abbans	Cemide	51	20/10/00	100 616,35	14 077,75	120 181,07
DOURDAN	91410	60 rue de Chartres	BNP	176	27/10/00	237 569,36	17 969,73	265 760,66
CREIL	60100	Quartier République	ADECCO	119	27/10/00	143 302,08	12 591,71	162 129,54
DAMMARIE LES LYS	77190	269 rue Léon Foucault	DAMAFUILLE	1346	30/10/00	762 245,09	80 041,21	875 977,75
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	NOUVELLE GIRAUX VOYAGES	41	13/12/00	137 204,12	17 742,59	161 144,58
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	Coiffure MF	5				

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
LES ULIS	91940	6 avenue du Cap Horn	LEADER PRICE	1571	19/12/00	1 198 249,28	77 608,18	1 326 891,75
PARIS	75011	36 rue Sedaine	Liu Luan	81	20/12/00	274 408,23	31 475,34	318 118,91
			Milanie	73				
PARIS	75014	181 rue d'Alésia	Ongles Sultan Esthétiques	30	21/12/00	114 336,76	12 456,99	131 865,50
PARIS	75008	27/29 rue de Penthièvre	VVB Concept	29	11/01/01	121 959,21	20 057,51	147 697,40
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Val Opticien	22	12/01/01	106 714,31	18 531,54	131 237,60
			NGUYEN HONG DIEP	37				
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France	155	15/01/01	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	20/02/01	167 693,92	23 408,21	200 244,45
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne	SCHAPIRA (Ste Exact)	18	11/04/01	156 260,24	13 122,69	177 486,21
			Loin Voyage	51				
PUTEAUX	92800	109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin	Hair Rayan	61	23/04/01	167 693,92	15 550,84	190 574,56
PARIS	75016	41 rue de la Fontaine	Hypercacher	318	31/05/01	503 081,76	35 034,33	559 640,73
PARIS	75001	5 rue du Marché St Honoré	WK ACCESSOIRES	36	06/06/01	175 316,37	23 437,25	206 703,76
PARIS	75017	81 avenue de Clichy	Paris Bangladesh Commerce	94	27/06/01	259 163,33	34 025,54	304 916,43
PONTOISE	95300	9 rue de l'Hôtel de Ville	PPC Pontoise	69	01/08/01	50 308,18	6 253,63	59 267,72
RUEIL MALMAISON	92500	7/9 rue Paul Vaillant Couturier	RECRE ACTION	75	01/08/01	117 385,74	14 200,63	136 849,83
PARIS	75005	8 boulevard Saint Marcel	LAM	43	14/09/01	114 336,76	14 576,77	134 070,08
PARIS	75017	13 rue des Acacias	Bepong	65	19/09/01	190 561,27	22 038,03	221 103,27
PARIS	75013	46 boulevard Arago	IZNAGUEN LHASSAN	79	12/10/01	167 693,92	21 746,37	198 503,11
			BALMAR	49				
			LY LONG MAY	17				
SARAN	45400	Zone d'Activités les Cents Arpents	Chaussures Groupe André	413	19/10/01	846 092,05	82 194,28	965 417,78
			ROGARAY	700				
VILLABE	91100	Centre Commercial Villabé A6	Juviseb	696	19/10/01	409 325,61	28 554,33	455 395,14
PARIS	75020	11/13 rue Ménilmontant	Bazar	214	23/11/01	155 498,00	21 678,32	185 652,43
PARIS	75020	68/70 rue Belgrand	Ivry Funéraire	42	27/11/01	106 714,31	24 669,84	136 639,52
PARIS	75017	25 rue Bayen/9 avenue Niel	Guy degrennes	146	30/11/01	1 029 030,87	65 142,80	1 137 940,50
PARIS	75010	61 rue de Lancry	Andyco	92	26/12/01	137 204,12	24 135,45	167 793,15
PARIS	75016	47 rue Erlanger	Le Trident	166	28/12/01	198 183,72	33 208,29	242 461,81
ORLEANS	45100	rue Anselme Brillat Savarin	DNB	220	20/03/02	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	06/06/02	361 761,49	21 173,18	398 252,06
			CASA	32				

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
SARAN (suite)	45770	Lotissement "Cent Arpents"	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	Libre	900	30/07/02	472 591,95	44 261,55	537 527,64
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	place de la Gare de Gargan	MAZOUNI (Salon de coiffure)	48	01/10/02	121 868,00	7 660,09	134 709,21
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Label JDG	82	01/10/02	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	30/10/02	321 667,00	24 578,20	362 809,57
			Au Bonheur des enfants	86				
PORTET SUR GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOUTOU	1115	16/12/02	925 000,00	60 267,06	1 024 677,73
SAINT ETIENNE	42000	32 rue des Rochers	KILOUTOU	991	16/12/02	540 000,00	35 950,53	598 988,54
QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOUTOU	617	16/12/02	535 000,00	35 262,26	593 072,75
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat	KILOUTOU	1266	16/12/02	825 000,00	53 930,60	914 087,82
PARIS	75009	43 rue de Provence	Tian Tian Fa	66	19/12/02	120 511,00	10 725,57	137 514,93
PARIS	75009	43 rue de Provence	Libre	12				
ASNIERES SUR SEINE	92600	190 rue des Bourguignons	Park Télécom	34	04/02/03	97 000,00	11 517,66	112 858,36
PARIS	75009	14 rue Notre Dame de Lorette	LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE	55	04/02/03	61 000,00	7 384,81	71 120,21
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	ART DISTRIBUTION INTERNATIONAL	18	04/02/03	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	Le Jardin des 2 frères	56	04/02/03	133 000,00	17 277,67	157 466,96
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	1 rue Heinrich/252 bd Jean Jaurès	PICARD SURGELES	147	23/06/03	396 368,00	33 246,45	446 799,03
AUCH	32000	58 avenue des Pyrénées	PICARD SURGELES	335	15/07/03	400 000,00	10 577,77	427 000,88
PARIS	75005	70 boulevard Saint Marcel	BHI IMMOBILIER	33	23/07/03	144 065,00	20 393,87	172 326,59
LEVALLOIS PERRET	92300	53 rue Marius Auphan	IMPACT LEVALLOIS NEUILLY	65	01/08/03	225 000,00	22 095,60	256 979,43
LEVALLOIS PERRET	92300	2 bis rue Camille Pelletan	BERCAL	31	01/08/03	83 850,00	9 263,62	96 838,16
LA ROCHELLE	17000	51 rue des Merciers	PETIT BATEAU	135	12/08/03	370 000,00	25 837,62	411 671,12
PARIS	75008	59 boulevard de Courcelles	GENERAL DISCOUNT	95	09/09/03	390 000,00	26 692,45	433 360,15
PARIS	75017	28 place Saint Ferdinand	Eury	75	17/09/03	1 160 000,00	80 500,00	1 290 120,00
			La Maison Sarl	182				
			AMARO	38				
			BARANES	28				

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
DORLISHEIM	67120	rue Mercure	PICARD SURGELES	327	19/09/03	564 510,00	17 162,50	604 939,40
PARIS	75008	8 rue de Marignan	WENDY	55	15/12/03	390 000,00	38 503,13	445 643,26
LE RAINCY	93340	122 avenue de la Résistance	SOFRADOM	58	06/02/04	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	06/02/04	84 000,00	6 242,37	93 852,06
ARGENTEUIL	95100	C.C Joliot Curie	O Ptit Prix	113	25/02/04	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				
			Abdenbi Faussi	339				
			Riyad	97				
			UHT	117				
NANTERRE	92000	13-14 place Gabriel Peri	KELLY SERVICES INTERIM	100	11/03/04	217 534,80	17 370,83	244 301,85

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	75019	129 avenue Simon Bolivar	CREDIT LYONNAIS	148	11/03/04	515 134,00	35 737,70	572 906,57																																																																																																																																																																																																									
			O'NET PRESSING	68					BEAUVAIS	60000	rue Henri Becquerel ZAC de Ther	Libre	800	14/05/04	965 000,00	105 375,00	1 113 190,00	ARGENTEUIL	95100	108 rue Paul Vaillant Couturier	La Ville d'Argenteuil	318	29/07/04	265 000,00	37 950,00	315 068,00	PARIS	75010	196 rue Saint-Maur	Universal Rags Co	26	30/07/04	70 000,00	6 500,00	80 159,76	PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin	362	20/08/04	1 980 000,00	152 343,90	2 217 637,65	Dehillerin	36	Libre	13	Promenade de Vénus	221	Elmo	74	Alan Copies	63	PARIS	75008	5 - 7 rue de Labord	Le ministrable	32	20/08/04	915 000,00	70 381,10	1 024 796,35	La procure	67	Maître de l'Epee	95	Rauch Elena	50	Permis Ouest	71	Alhilali & Ait Warabe	70	LES ULIS	91940	Ctre Cial "les boutiques" av. de Bourgogne	LIDL	1066	01/09/04	410 000,00	48 825,00	477 178,00	EPINAY SUR ORGE	91360	140 bis Grande rue	LEDUC - COUEYRAS	267	21/10/04	138 000,00	19 438,19	164 970,03	SAINT OUEN L'AUMONE	95000	7 rue du Général Leclerc	Banque Populaire Rives de Paris	320	01/04/05	405 000,00	29 847,00	455 650,08	SAINT ÉGRÈVE	38120	23 rue des Glairaux	IDEAL MOQUETTE	465	02/06/05	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	01/07/05	362 000,00	27 050,00	404 612,00	Mordomo	92	ASNIERES	92600	82-90 boulevard Voltaire	PICARD SURGELES	216	28/07/05	378 648,00	33 202,00	428 324,00	FLEURY LES AUBRAY	45400	rue André Desseaux	PLATEFORME DU BATIMENT "POINT P"	4000	03/08/05	3 716 000,00	118 588,00	3 987 971,52	PARIS	75010	96 rue Maubeuge	JTI INFORMATIQUE	60	13/09/05	290 000,00	46 318,00	352 407,45	PARIS	75010	138 rue du Faubourg Poissonnière	POLYDIS	230	27/09/05	420 000,00	56 318,60	495 371,34	LA ROCHE SUR YON	85000	68 rue Graham Bell	KING JOUET	1100	18/10/05	950 000,00	66 850,00	1 057 524,00	PARIS	75011	31 boulevard Richard Lenoir	ABTO	123	29/11/05	457 347,00	56 432,12	534 330,28	VAULX-EN-VELIN	69120	7 rue des frères lumière	MédiaPost	4372	04/01/06	3 500 000,00	221 219,20	3 870 067,97	PARIS	75008	38 rue Laborde	M.C..2 Cuisine	43	05/01/06	275 000,00	21 010,00	310 171,12	ALFORTVILLE	94140	Chemin de Villeneuve Saint Georges	La plateforme du batiment	6420	02/02/06	4 995 500,00	529 800,00	5 746 312,00	MAUREPAS	78310
BEAUVAIS	60000	rue Henri Becquerel ZAC de Ther	Libre	800	14/05/04	965 000,00	105 375,00	1 113 190,00																																																																																																																																																																																																									
ARGENTEUIL	95100	108 rue Paul Vaillant Couturier	La Ville d'Argenteuil	318	29/07/04	265 000,00	37 950,00	315 068,00																																																																																																																																																																																																									
PARIS	75010	196 rue Saint-Maur	Universal Rags Co	26	30/07/04	70 000,00	6 500,00	80 159,76																																																																																																																																																																																																									
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin	362	20/08/04	1 980 000,00	152 343,90	2 217 637,65																																																																																																																																																																																																									
			Dehillerin	36																																																																																																																																																																																																													
			Libre	13																																																																																																																																																																																																													
			Promenade de Vénus	221																																																																																																																																																																																																													
			Elmo	74																																																																																																																																																																																																													
			Alan Copies	63																																																																																																																																																																																																													
PARIS	75008	5 - 7 rue de Labord	Le ministrable	32	20/08/04	915 000,00	70 381,10	1 024 796,35																																																																																																																																																																																																									
			La procure	67																																																																																																																																																																																																													
			Maître de l'Epee	95																																																																																																																																																																																																													
			Rauch Elena	50																																																																																																																																																																																																													
			Permis Ouest	71																																																																																																																																																																																																													
			Alhilali & Ait Warabe	70																																																																																																																																																																																																													
LES ULIS	91940	Ctre Cial "les boutiques" av. de Bourgogne	LIDL	1066	01/09/04	410 000,00	48 825,00	477 178,00																																																																																																																																																																																																									
EPINAY SUR ORGE	91360	140 bis Grande rue	LEDUC - COUEYRAS	267	21/10/04	138 000,00	19 438,19	164 970,03																																																																																																																																																																																																									
SAINT OUEN L'AUMONE	95000	7 rue du Général Leclerc	Banque Populaire Rives de Paris	320	01/04/05	405 000,00	29 847,00	455 650,08																																																																																																																																																																																																									
SAINT ÉGRÈVE	38120	23 rue des Glairaux	IDEAL MOQUETTE	465	02/06/05	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	01/07/05	362 000,00	27 050,00	404 612,00																																																																																																																																																																																																									
			Mordomo	92																																																																																																																																																																																																													
ASNIERES	92600	82-90 boulevard Voltaire	PICARD SURGELES	216	28/07/05	378 648,00	33 202,00	428 324,00																																																																																																																																																																																																									
FLEURY LES AUBRAY	45400	rue André Desseaux	PLATEFORME DU BATIMENT "POINT P"	4000	03/08/05	3 716 000,00	118 588,00	3 987 971,52																																																																																																																																																																																																									
PARIS	75010	96 rue Maubeuge	JTI INFORMATIQUE	60	13/09/05	290 000,00	46 318,00	352 407,45																																																																																																																																																																																																									
PARIS	75010	138 rue du Faubourg Poissonnière	POLYDIS	230	27/09/05	420 000,00	56 318,60	495 371,34																																																																																																																																																																																																									
LA ROCHE SUR YON	85000	68 rue Graham Bell	KING JOUET	1100	18/10/05	950 000,00	66 850,00	1 057 524,00																																																																																																																																																																																																									
PARIS	75011	31 boulevard Richard Lenoir	ABTO	123	29/11/05	457 347,00	56 432,12	534 330,28																																																																																																																																																																																																									
VAULX-EN-VELIN	69120	7 rue des frères lumière	MédiaPost	4372	04/01/06	3 500 000,00	221 219,20	3 870 067,97																																																																																																																																																																																																									
PARIS	75008	38 rue Laborde	M.C..2 Cuisine	43	05/01/06	275 000,00	21 010,00	310 171,12																																																																																																																																																																																																									
ALFORTVILLE	94140	Chemin de Villeneuve Saint Georges	La plateforme du batiment	6420	02/02/06	4 995 500,00	529 800,00	5 746 312,00																																																																																																																																																																																																									
MAUREPAS	78310	5 allée d'Auxois	Ebene Coiffure	32	28/04/06	63 421,00	8 983,00	75 867,81																																																																																																																																																																																																									

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
CORBEIL ESSONNES	91100	12, 14 rue de l'Arche	Camelia Welcome Investissement	87	09/05/06	258 000,00	19 963,00	291 260,75
			Libre	133				
CORBEIL ESSONNES	91100	63 rue Saint Spire	63 Brocante Saint Spire (S.A.R.L.)	51	09/05/06	52 000,00	5 247,00	59 985,70
EPINAY SUR SEINE	93800	44 rue de Paris	Le Gloannec	74	10/05/06	170 000,00	12 900,00	191 649,94
ORANGE	84100	rue d'Italie ZAC du Coudoulet	Tissus Rhone Alpes Mercerie	680	21/06/06	765 000,00	106 247,00	906 096,88
			ORANGE	600				
PARIS	75008	8 rue de Courcelles	FOUGEROLLE ASSOCIES	89	23/06/06	370 000,00	24 900,00	410 696,00
PARIS	75015	366 rue de Vaugirard	Libre	284	26/06/06	1 100 000,00	129 900,00	1 279 096,00
MAISON ALFORT	94700	99 avenue du Gal Leclerc	TRANSPORT LOGISTIQUE INTERIM	63	29/06/06	155 000,00	10 995,00	172 634,80
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	Another Mode	32	30/06/06	1 380 000,00	146 951,37	1 588 029,42
			NET GAMES	68				
			BOSPHORE	98				
			GAMBETTA	61				
			LEMARCHAND	34				
			SPHERIA	68				
			Ecole de fenêtre	58				
			FBAS	53				
			Villa César	83				
			chEZ Manu	52				
ARPAJON	91290	1 rue de Victor Hugo	CABOT'CHARD	46	30/06/06	93 737,37	10 148,73	108 041,54
ARPAJON	91290	18 rue Gambetta	Menghour	28	30/06/06	66 262,63	7 174,09	76 374,19
PARIS	75006	33 rue Saint-André des Arts	L'univers de Léo	65	28/07/06	600 000,00	78 280,00	710 728,92
FONTAINEBLEAU	77300	10 rue Aristide Briand	Huli	144	28/07/06	405 000,00	26 800,00	452 457,31
CORBEIL ESSONNES	91100	9 rue du Grand Pignon	Andréa Sarl	39	14/09/06	66 000,00	11 905,00	81 631,98
VERSAILLES	78000	25-27 rue Hoche	PSV DISTRIBUTION	155	18/09/06	680 000,00	68 600,00	778 544,00
CORBEIL ESSONNES	91100	2 rue des Rosiers	Codoprom	39	22/09/06	85 000,00	15 005,00	104 789,24
CORBEIL ESSONNES	91100	32 rue Saint Sipre	Autreaux Karine	40	22/09/06	80 000,00	14 655,00	99 183,30
PARIS	75009	68 rue Lafayette	JENNY STAR	82	26/09/06	400 000,00	62 280,00	484 395,48
MANOSQUE	04100	230 b av de la Liberation	A l'unisson	158	28/09/06	287 200,00	14 360,00	313 622,40
PARIS	75018	111 rue du Mt Cenis	FRANPRIX	375	29/09/06		77 200,00	808 288,00
PARIS	75018	57 rue Ordener	R.S.S	41	17/10/06	270 000,00	32 684,31	317 164,73
PARIS	75011	7-9 rue Charonne	TIZO DE NIRO	50	17/10/06	410 000,00	49 298,00	477 669,92
PARIS	75010	Superette de St Martin	Proxi Service	38	17/10/06	370 000,00	44 197,48	434 012,69
			Le Maghreb Fast	45				
PARIS	75017	30 rue Brochant	Arrondissement 21	73	25/10/06	330 000,00	44 382,00	392 292,43
NAMUR BELGIQUE	05000	254 chaussée Louvain	MAXI TOYS	1000	25/10/06	1 500 000,00	215 388,00	1 797 452,16

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	75004	rue du roi de Sicile	F2L (IPOKAMP)	106	27/10/06	400 000,00	59 198,00	481 166,03
DOMMARTIN LES TOUL	54200	Zac de la Jonchery	SOJODIS (king jouet)	918	27/10/06	902 000,00	117 420,00	1 060 196,80
SAINT QUENTIN	02100	9-11-13 rue de la Sellerie	EURODIF	2010	08/11/06	2 713 046,00	210 900,00	3 040 903,84
MONTARGIS	45200	17 place de la République	VENANT (SARL)	242	20/11/06	300 000,00	35 292,64	348 704,35
			VENANT (M. & Mme)	134				
PARIS	75002	108 rue Réaumur	Raymond de Flos Sarl	51	26/12/06	2 300 000,00	296 306,02	2 700 158,26
			ELC Sarl	72				
			Favil Véronique Sarl	65				
			Pour votre Confort Sarl	69				
			MCP Trading	58				
PARIS	75007	21 avenue de la Motte Picquet	La boutique du Tapis	23	27/12/06	200 000,00	30 844,00	241 887,58
VANNES	56000	ZAC de Kerlann	Cie Européenne de Chaussure	1369	16/01/07	1 830 000,00	212 282,57	2 123 973,87
TOURS LE RAINCY	37000	5, 5 bis et ter rue Michelet	SEPHORA	497	23/01/07	1 150 000,00	79 500,00	1 278 680,00
	93340	14, avenue de La Résistance	DISTRIRIN (FRANPRIX)	430	09/02/07	1 940 000,00	186 500,00	2 211 560,00
			Libre	130				
PARIS	75001	55, rue des Petits Champs	DUPA (BELLEZA)	45	05/03/07	330 000,00	39 960,60	387 659,52
PARIS	75116	14, avenue de Versailles	S.A.R.L. JPGH RESTAURATION	110	13/03/07	500 000,00	61 000,00	583 440,00
GRATENTOUR	31150	6 rue Léo Ferré	Ludojac	243	05/04/07	275 000,00	32 400,00	319 696,00
PARIS	75016	142 avenue de Versailles	Piao Liang Exelmans	59	27/04/07	210 000,00	14 860,00	235 617,30
LILLE	59000	253 rue Léon Gambetta	Libre	876	04/06/07	1 580 000,00	188 350,00	1 839 084,00
PUYGOUZON	81990	5 rue Pasteur	A.C.M	563	19/07/07	1 050 000,00	87 740,00	1 183 249,60
			Libre	512				
PARIS	75010	17 rue Château Landon	W.I.C	39	27/07/07	172 083,00	994,35	180 000,44
PARIS	75012	12 rue d'Aligre	Dupré & Fils	32	27/07/07	103 302,00	596,98	108 054,94
PARIS	75016	115 rue Lauriston	LAURISTON PRESSING	59	27/07/07	166 962,00	989,17	175 985,95
PARIS	75017	110 rue des Dames	Tominaga	63	27/07/07	856 049,00	4 946,18	895 434,99
			Les Studios Villiers	256				
AILLANT SUR THOLON	89110	14 rue des Ponts	Leclercq Robert	309	27/07/07	266 488,00	1 539,83	278 748,94
PARIS	75007	56 rue Saint Dominisue	CREDIT LYONNAIS	197	27/07/07	1 392 686,00	8 239,86	1 467 946,15
PARIS	75007	114 rue Saint Dominique	Peron	117	27/07/07	541 912,00	3 131,86	566 845,61
COURBEVOIE	92400	83 rue de Bezons	Société Générale	164	27/07/07	846 983,00	5 013,39	892 755,90
COURBEVOIE	92400	1 bis avenue Marceau	ED	315	27/07/07	954 654,00	5 529,40	998 590,74
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	TOUZI MAKHLOUF	26	27/07/07	234 939,00	1 358,26	245 749,15
TOULOUSE	31000	1 rue Maury	Phrakou	76	07/12/07	129 000,00	15 490,00	151 402,40
DIJON	21000	17 rue de la Liberté	Sarion	2069	12/12/07	2 227 500,00	222 400,00	2 547 896,00

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
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	CHPD	407	13/12/07	1 265 472,00	58 918,88	1 377 366,52
			ZEEMAN TEXTIELSUPERS	377				
PARIS	75008	29 rue de Turin	Carmenadi	32	21/12/07	215 000,00	25 565,00	250 187,60
LES ANDELYS	27700	37 place Nicolas Poussin	Andelys Distribution	1361	15/01/08	1 180 000,00	139 240,14	1 376 428,21
			Libre	36				
			Aubin Paulette	85				
			Libre	28				
TOULON	83000	7 rue Berthelot	JMS	54	08/04/08	250 000,00	34 940,00	298 571,53
ALBERTVILLE	73200	8 rue Gambetta	Autumn Café	81	02/06/08	260 000,00	33 600,00	305 344,00
			Libre	113				
LYON	69009	6 rue Sergent Berthet	Crédit Agricole	180	13/06/08	725 000,00	54 904,89	811 101,09
MONTARGIS	45200	34 rue Dorée	Commcentre Nord	129	30/06/08	350 000,00	48 300,00	414 232,00
PARIS	75015	201 rue de la Convention	La Caférie EQ	31	05/08/08	385 000,00	29 550,00	431 132,00
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	ROUSSEAU	61	05/09/08	135 000,00	18 400,00	160 738,66
			L'atelier du Bois	31	05/09/08	100 000,00	16 200,00	121 759,01
CORBEIL ESSONNES	91100	39 rue Saint Spire	Le panier exotique	53	25/09/08	145 000,00	11 200,00	162 448,00
CORBEIL ESSONNES	91100	62 bis rue Saint Spire	Le Wagon	223	25/09/08	307 000,00	39 236,29	360 085,74
TROYES	10000	31 rue Lucis Mony	ADIA	51	29/09/08	200 000,00	31 500,00	240 760,00
SAINT POL DE LEON	29259	1 place Alain Budes de Guébriant	Flour Sophie	244	22/10/08	130 000,00	15 250,00	151 060,00
PARIS	75011	196 boulevard Voltaire	Naturalia	213	03/11/08	1 100 000,00	99 000,00	1 246 960,00
TOULOUSE	31000	43 rue des Filatiers	Neiwa	77	19/11/08	335 000,00	49 685,00	403 088,33
NICE	06000	53 rue Beaumont	International Fruit France	231	24/11/08	470 063,00	48 757,00	543 640,40
AIX EN PROVENCE	13100	13 rue Matheron	Ponsin Anne	19	15/12/08	102 000,00	14 300,00	121 863,79
MENTON	06500	71 Avenue Cernuschi	Distribution Casino	276	22/12/08	500 637,00	36 663,00	558 792,00
SAINTE LUCE	44980	rue de la Cadoire	ED	1441	24/12/08	1 300 000,00	155 250,00	1 513 460,00
			La Roseraie	48				
			Luce Presse	48				
			RJC	25				
			Coiff Lyne	48				
			Scara	48				
GRENOBLE	38000	15 rue Jean Jacques Rousseau	Flammarion - Arthaud	652	30/12/08	950 000,00	68 600,00	1 059 344,00
			Flammarion - Arthaud	356				
PARIS	75009	3 rue de Provence	Hamon Sébastien	49	06/01/09	310 000,00	42 238,00	369 089,07
BOURGES	18000	89 rue Mirabeau	Boutiques Voyages	45	12/02/09	140 000,00	17 490,00	163 789,60
PARIS	75017	25 bis rue Jouffroy d'Abbans	Vive la gourmandise	58	28/05/09	139 000,00	27 200,00	174 151,01

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	75011	31 boulevard Voltaire	ACC Assurances	34	03/07/09	777 000,00	57 182,71	874 090,01
			Optique Duroc	61				
PARIS	75011	55/57 rue de la Roquette	Jean	43	03/07/09	550 000,00	40 617,29	614 241,98
			Mavi	104				
PARIS	75015	11 rue Beaugrenelle	Guishan Pandjab	123	16/07/09	375 000,00	51 200,00	443 248,00
PARIS	75017	17 rue Guersant	BL Discount	66	30/07/09	566 000,00	63 070,00	659 164,71
			Toiles et Lumières	145				
			Maya créations	45				
PARIS	75002	112 rue Réaumur	Caviar	96	12/08/09	350 000,00	43 850,00	409 604,00
PARIS	75015	69 rue du Commerce	Crédit Lyonnais	121	14/10/09	490 000,00	59 648,86	575 944,06
CHÂTEAU-RENARD	45220	83 rue des Peupliers - Le Pré Chapon	Distribution Casino	1319	01/12/09	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	01/12/09	242 227,00	1 221,50	253 186,44
SANCERRE	18300	8 rue des Trois Piliers	Distribution Casino	330	01/12/09	124 533,00	719,35	130 262,44
SEMUR EN AUXOIS	21140	32 place Notre Dame	Distribution Casino	257	01/12/09	157 960,00	741,00	165 049,04
LA VERPILLERE	38290	2 rue de la République	Distribution Casino	345	01/12/09	242 880,00	1 221,52	253 865,58
ANOST	71550	Le Bourg	Distribution Casino	333	01/12/09	153 373,00	738,16	160 275,61
LA TOUR DU PIN	38110	rue Pierre Vincendon	Distribution Casino	1676	01/12/09	1 468 765,00	7 548,19	1 535 365,72
MARSEILLE	13007	27-29 avenue Pasteur	Distribution Casino	230	01/12/09	235 507,00	1 216,80	246 192,75
SAINT JEAN BONNEFONDS	42650	place de la République	Distribution Casino	221	01/12/09	125 360,00	719,36	131 122,53
SAINT REMY	71100	6-12 place du Pont Paron	Distribution Casino	223	01/12/09	141 387,00	729,72	147 801,39
BOULOGNE SUR MER	62200	20-26 boulevard de Clocheville	Distribution Casino	480	01/12/09	764 727,00	3 900,57	799 372,67
			Cary Alain	156				
			Libre	611				
BUSSY SAINT GEORGES	77600	14 avenue Charles de Gaulle	Crédit Agricole	131	26/03/10	360 000,00	47 350,00	423 644,00
PARIS	75009	3 boulevard Rochechouart	Cosmetics Centers	128	21/05/10	825 242,71	85 377,83	947 045,36
PARIS	75009	3 boulevard Rochechouart	LCL	67				
PARIS	75004	2 rue Ferdinand Duval	Dragon	85	21/05/10	872 423,30	90 271,23	1 001 202,31
PARIS	75004	2 rue Ferdinand Duval	FortyFour.44	80				
PARIS	75003	1 rue Commines	JLO Turenne	61	21/05/10	1 019 417,47	105 205,41	1 169 607,80
PARIS	75003	1 rue Commines	Vegnant Shada	71				
ASNIERES SUR SEINE	92600	31-33 Grande Rue Charles de Gaulle	Elexia	112	21/05/10	1 116 504,85	114 269,18	1 280 004,99
ASNIERES SUR SEINE	92600	31-33 Grande Rue Charles de Gaulle	APL Traditions	53				
PARIS	75017	99 boulevard Gouvion Saint Cyr	Chez Clément	645	11/06/10	2 890 000,00	223 300,00	3 237 832,00
PARIS	75011	119 boulevard Voltaire	HSBC	97	05/08/10	613 600,00	44 500,00	684 424,00
			Luma	12				

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition ⁽¹⁾
BOURGES	18000	5 boulevard Clémenceau	Picard Surgelés	519	14/10/10	500 000,00	32 900,00	554 216,00
ANTWERPEN	2000	8 Jezusstraat	The Sweet Story BVBA	137	03/11/10	770 000,00	82 124,16	892 889,78
SOUS-TOTAL I				84 946		110 950 153,31	10 031 910,84	125 976 417,34

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1^{er} janvier 2007.

TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées 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 8 204 parts	500 562,35	1 614,66	24 024,16	526 201,17	526 201,17
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 2 252 parts	500 378,29	6 555,35	24 251,71	531 185,35	531 185,35
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 9 916 parts	790 293,61	6 873,11	38 150,83	835 317,55	835 317,55
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		2 875 887,01	51 416,95	140 056,62	3 067 360,58	3 067 360,58
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 2	356 parts	151 300,00		7 238,19	158 538,19	158 538,19
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	1 200 parts	892 000,00		42 673,28	934 673,28	934 673,28
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	1 294 parts	413 913,15	3 331,55	19 960,99	437 205,69	533 514,08
Total TIAP		4 339 845,15	11 480,02	208 198,94	4 559 524,11	4 729 803,43
SOUS-TOTAL II		7 215 732,17 €	62 896,98 €	348 255,55 €	7 626 884,69 €	7 797 164,01 €
TOTAL GENERAL (I + II)		118 165 885,48 €	10 094 807,82 €	5 342 608,74 €	133 603 302,03 €	

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Malgré un taux d'occupation en baisse par rapport à 2009, les résultats de notre société sont en hausse sensible. Notre exploitation a profité en particulier des produits liés aux investissements nouveaux, des taux d'intérêt toujours faibles et de la hausse de la valeur d'expertise des actifs qui ont conduit à des reprises sur provisions pour dépréciations, en particulier sur l'immeuble de Vaulx-en-Velin, qui avait fait l'an dernier l'objet d'une provision selon une méthode dérogeant à la règle appliquée pour les autres biens, mais dont l'expert a pris en compte cette année les nouvelles conditions de location. L'exercice se solde ainsi par un résultat net de 4 161 K€ contre 2 498 K€ l'exercice précédent.

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

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

Le Président du Conseil de Surveillance
Hubert MARTINIER

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL

Mesdames, Messieurs,

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

Organisation des travaux du Conseil

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

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

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

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

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

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

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

Ce comité a pour mission :

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

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

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

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

Ce comité est chargé d'assurer le suivi :

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

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

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

Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Remarques complémentaires

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

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

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

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

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

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

Le Président du Conseil de Surveillance
Hubert MARTINIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice Clos le 31 décembre 2010

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 2010, 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 les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations corporelles, ainsi que les modalités de dépréciation liées. La société effectue à chaque arrêté comptable des tests de dépréciation des immobilisations corporelles, sur la base notamment des rapports des évaluateurs. Nous avons vérifié la mise en œuvre des tests de dépréciation effectués par la société et le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe.

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 ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense, le 8 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny
Associé

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

Exercice Clos le 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. 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 et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-86 du Code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R.225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

I_2 = Deux années d'honoraires de gestion hors taxes (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 présente convention.

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

$R = 0,5 + 0,5 \times$ [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.

$R = 0,33 + 0,17 \times$ [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 2010 :

- 398 380 € hors taxes au titre de la commission d'investissement ;
- 891 591 € hors taxes au titre des honoraires de gestion.

Paris La Défense, le 8 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny
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 2010.

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 8 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny
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°5)

Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2011

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 8 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny
Associé

RAPPORT SPECIAL

DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur la réduction du capital par annulation d'actions (résolution n°6)
Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2011

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 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.

Votre directoire vous propose de lui déléguer pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

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, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

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 8 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny
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 2010)

L'Assemblée Générale Annuelle, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Directoire, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, ainsi que la lecture du rapport du président du Conseil de Surveillance sur les procédures de contrôle interne et le rapport du Commissaire aux comptes sur ce document, approuve les comptes dudit exercice tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Ces comptes font apparaître un bénéfice net comptable de 4 161 023,39 €.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune sommes n'a été comptabilisée au titre des dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du code général des impôts, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide le transfert d'un montant de 1 229 990,69 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables. Ce montant correspond à hauteur de 1 080 705,06 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2010 et à hauteur de 149 285,63 € 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 2010 comme suit :

Bénéfice de l'exercice	+ 4 161 023,39 €
Report à nouveau créditeur	<u>+ 1 850 007,41 €</u>
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 6 011 030,80 €
Dotation de la réserve légale (5 % du bénéfice de l'exercice)	- 208 051,17 €
Reprise sur la réserve indisponible (variation des actions propres)	+ 20 453,86 €
Distribution d'un dividende par action de 1,85 € représentant un montant maximum de	<u>- 2 711 855,80 €</u>
Solde affecté en report à nouveau	3 111 577,69 €

L'assemblée générale fixe, en conséquence, le montant du dividende à 1,85€ par action.

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 non versé en raison de la détention desdites actions, sera affecté au compte report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, 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. Le paiement du dividende éligible à l'abattement de base de 40 % sera minoré du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 12,3 %. Par ailleurs, les actionnaires, personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France peuvent alternativement, sur option des bénéficiaires exercée au plus tard lors de l'encaissement, opter pour l'assujettissement au prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % (art. 117 quater du CGI).

Par ailleurs, l'Assemblée Générale prend acte qu'au titre des trois derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants :

Exercice	Dividende par action (1)
2007	1,35 (*)
2008	1,40 (*)
2009	1,70 (*)

(1) 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, 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 les conventions qui y sont énoncées.

QUATRIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, 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 sixième résolution (annulation d'actions) 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.

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.

L'Assemblée Générale fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution. La présente autorisation met fin à compter de ce jour, à l'autorisation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 2010 dans sa sixième résolution.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

CINQUIEME 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, 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,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, les 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 précédente assemblée du 31 mai 2010.

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 échouerait, deviendront caduques ou seront retirées ;

Cette délégation de compétence est donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée. Elle met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 2010 dans sa douzième résolution.

SIXIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, 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. Elle met fin à compter de ce jour, à l'autorisation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 2010 dans sa treizième 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.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL

SOMMAIRE

1. APERÇU DES ACTIVITES	80
1.1 PRINCIPALES ACTIVITES	80
1.1.1 Positionnement.....	80
1.1.2 Stratégie.....	81
1.1.3 Avantages concurrentiels	81
1.1.4 Principales caractéristiques des baux	82
1.1.6 Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat	84
1.2 PRESENTATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL	84
1.2.1 Facteurs macroéconomiques	84
1.2.2 Le marché de l'immobilier et des commerces	85
1.2.3 Les tendances	86
1.2.4 Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE	87
1.3 ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE	88
1.3.1 Droit des baux commerciaux	88
1.3.2 Droit de l'urbanisme commercial	89
1.3.3 Droit de la santé publique.....	89
1.3.4 Droit de l'environnement.....	89
1.3.5 Respect des normes de sécurité	90
1.3.6 Régime fiscal applicable à la Société	90
1.4 ASSURANCES ET CONVERTURE DES RISQUES	90
1.4.1 Présentation générale de la politique d'assurance	90
1.4.2 Eléments d'appréciation des couvertures souscrites	91
1.4.3 Les couvertures d'assurances	91
2. FACTEURS DE RISQUE	92
2.1 RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	92
2.2 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES.....	93
2.3 RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE	95
2.4 RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY.....	96
2.5 RISQUE DE CHANGE	97
2.6 RISQUES SUR ACTIONS	97
2.7 RISQUES PAYS	97
3. INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE	98
3.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	98
3.1.1 Raison sociale	98
3.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement	98
3.1.3 Date de constitution et durée.....	98
3.1.4 Siège social, forme juridique et législation.....	98
3.1.5 Evénements importants dans le développement des activités de la Société.....	98
3.2 INVESTISSEMENTS	99
3.2.1 Description des principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices	99
3.2.2 Description des principaux investissements de la Société depuis le 1 ^{er} janvier 2011	99
3.2.3 Description des principaux investissements à venir	100
3.3 ORGANIGRAMME	100
3.3.1 Absence de notion de Groupe.....	100
3.3.2 SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE	100
3.3.3 Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE.....	101
3.4 CAPITAL	102
3.4.1 Evolutions du capital social depuis 5 ans	102
3.4.2 Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société.....	102
3.4.3 Droits de vote double.....	102

3.4.4	Contrôle de la Société	102
3.4.5	Auto-contrôle	102
3.4.6	Franchissements de seuils et déclarations d'intentions.....	102
3.5	MARQUE	102
3.6	SALARIES.....	102
3.7	CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES	102
3.7.1	Convention de délégation de gestion avec SOFIDY.....	102
3.7.2	Contrats avec les apparentés	105
3.8	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	106
4.	ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE – GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	111
4.1	RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	111
4.1.1	Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire.....	111
4.1.2	Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance.....	111
4.1.3	Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance	113
4.2	FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	114
4.2.1	Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts)	114
4.2.2	Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts)	115
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	116
4.2.4	Comités	116
4.2.5	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	119
4.2.6	Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY	120
4.2.7	Dispositif de contrôle interne	121
5.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	122
6.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	122
7.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	123
8.	PERSONNES RESPONSABLES	123
8.1	RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE	123
8.2	ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE	123
8.3	INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE	124
9.	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	125

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'Equipement 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 par exemple loués à 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 (déspécialisations)
- **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.

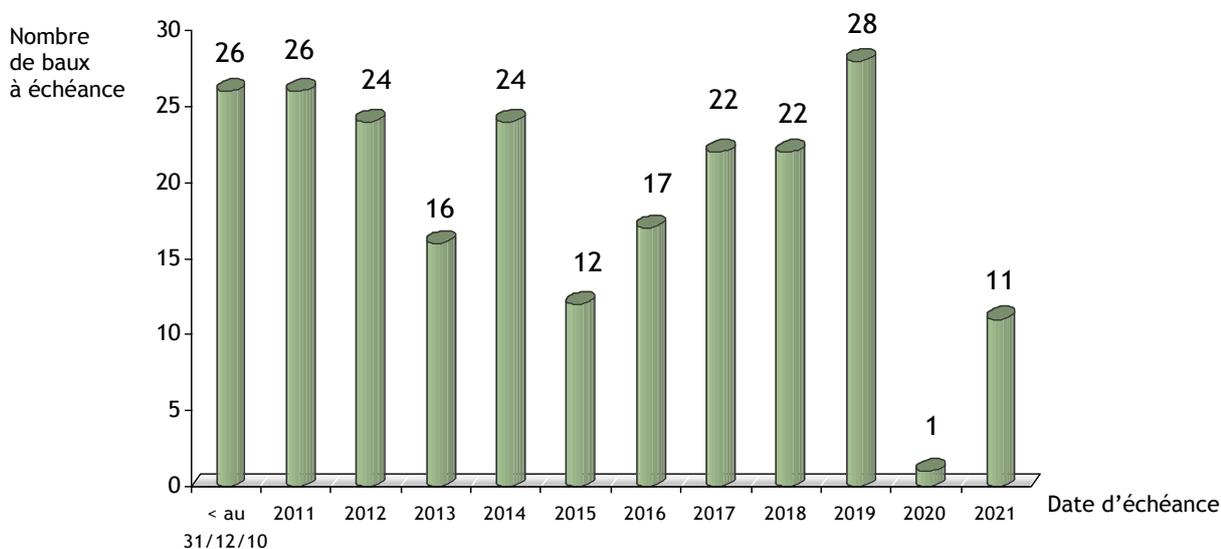
1.1.4 Principales caractéristiques des baux

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 31/12/2010)



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 88).

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	34 451	28 367 525
Idf	4 849	3 994 706
Sous-total	39 300	32 362 231
<i>Centres commerciaux**</i>		
Province	24 884	14 289 913
Idf	9 439	4 820 614
Sous-total	34 323	19 110 527
<i>Rues commerçantes***</i>		
Province	112 276	13 558 638
Idf	26 139	4 003 729
Sous-total	138 415	17 562 367
TOTAL	212 038	69 035 125

* Zone périphérique comprenant au moins 10 emplacements

** Centre commercial comprenant au moins 10 emplacements

*** Site comprenant au moins 50 emplacements

Source : « Marché immobilier français 2011 » 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 « Boites » aux retail Parks

Longtemps critiquées pour avoir « défiguré » 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 Renouvellement de l'offre contraint par la pénurie de foncier et les difficultés techniques et administratives d'intervention en centre-ville.
 - o A Paris, reconversion de biens immobiliers de l'Etat et émergence de nouvelles polarités commerciales aux marges de la capitale (Nord et est parisien) exception faite de quelques opérations dans le centre de Paris (Samaritaine, Beaugrenelle et les Halles).
 - o En province, opérations urbaines mixtes d'envergure et création de nouveaux quartiers dans le cadre d'une politique de dynamisation des centres-villes.
- Pour les centres commerciaux
 - o Ralentissement significatif de l'offre depuis le début 2010 ; Ouverture de 213 618 m² de centres commerciaux en 2010 contre 560 000 m² en 2009
 - o Réduction du nombre de projets, mais aussi réduction de l'ampleur de ceux-ci puisque sur les surfaces de centres commerciaux ouvertes en 2010, seuls deux projets sont supérieurs à 30 000 m².
- Parcs d'activités commerciales
 - o Développement de l'offre de parcs d'activités commerciales soutenue dans les zones encore peu pourvues (Ouest et Sud de la France)
 - o Renforcement des marchés stratégiques en dépit de la décélération de la création de nouveaux parcs dans les pôles commerciaux

Les tendances de la demande :

- Réduction des formats : les incertitudes du contexte économique ont incité plusieurs acteurs à réduire leurs coûts immobiliers, conduisant notamment certaines enseignes à ouvrir de plus petits formats promouvant le cœur de leur collection,
- Internationalisation : des enseignes internationales non présentes sur le marché français n'hésitent pas à s'y implanter. La croissance des enseignes établies en France depuis peu est importante et témoigne de cette attractivité,
- Recentrage sur les emplacements « prime » : les mouvements de 2010 ont surtout reflété le vif appétit des enseignes pour les sites et emplacements numéro un,
- Expansion : quelques grands groupes français et internationaux ont mis en place une politique d'ouverture de nouveaux magasins dans un souci de croissance de leurs résultats,
- Amélioration de l'existant : plutôt que créer de nouveaux concepts, les enseignes se sont attachées à améliorer l'existant en procédant essentiellement à un simple toilettage.

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 (Immorente, 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 entré 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 chiffre 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'Equipeement 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).

Par ailleurs, conformément aux réglementations dites RT 2005, RT 2012, à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, et celle du 13 juillet 2010 dite Grenelle II, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera en 2011 sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

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'habitat, 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 27,67 % 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 33,4 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2010. Après prise en compte des caps à départ différé mentionnés page 13, la part des emprunts variables non couverts est ramenée à 21,5 %. 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 1,001 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2010) aurait un impact négatif sur le résultat net 2010 de 225 K€.

Nature de l'emprunt	Montant du nominal	Charges annuelles d'intérêts supplémentaire (€)
Emprunt taux variable (non couvert par des Swap)	22.525.138	225.251,38
Impact du floor 4,29 %	1.355.968	-
TOTAL		225 251,38

Par ailleurs, rapporté au patrimoine réévalué, le ratio d'endettement net ressort à 43,5 % au 31 décembre 2010 contre 44,1 % au 31 décembre 2009 et la dette financière brute rapportée au patrimoine réévalué ressort à 46,9 % au 31 décembre 2010 contre 49,5 % au 31 décembre 2009 (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 31/12/2010</i>	Quote-part à moins d'1 an	1 an à 5 ans	Au-delà
Emprunts bancaires	5 348 201	21 782 400	40 394 136
Dettes financières diverses	241 091		2 418 686
Passifs financiers	5 589 292	21 782 400	42 812 822
Valeurs mobilières de placement	- 2 726 040		
Instruments de trésorerie	- 91 866		
Disponibilités	-2 053 468		
Fonds de roulement			- 63 017
Actifs financiers	- 4 871 374		- 63 017
Position nette avant gestion	717 918	21 782 400	42 749 805
Impact des swaps de taux sur la position	- 793 898	- 12 313 438	- 2 251 571
Position nette après swaps	- 75 980	9 468 962	40 498 234
Impact du cap Euribor 3 mois	- 79 102	- 462 362	- 734 779
Position nette après gestion	- 155 082	9 006 600	39 763 455

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 3 906,75 € (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 2010, l'impact de l'évolution de 1 % du taux de référence serait de 0,16 %.

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 27,68 % 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 4 313 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 36,20 € par action et le cours à 49,00 €. 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 se traduirait par une plus-value latente de 34 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 Foncière de l'Erable (ex-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

<i>En milliers d'Euros</i>	2008	2009	2010
Patrimoine immobilier locatif direct (1)	10 281	9 243	9 778
Patrimoine immobilier locatif indirect (1) (2)	251	-	-
Usufruits de parts de SCPI (1) (3)	578	-	808
Total	11 110	9 243	10 586

(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 2011

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais* (en K€)
CCV	Château Gontier 53 200 62 avenue Carnot	BNP Paribas	Agence bancaire	100	PV 25/11/2010 AA 25/01/2011	375
CCV	Saint-Chamond 42 400 71 rue de la République	Lyonnaise de banque	Agence bancaire	204	PV 17/02/2011 AA 10/03/2011	400
TOTAL				304		775

* hors commission d'investissement / ** dates prévisionnelles

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

Les investissements présentés ci-dessus ont été financés, respectivement à hauteur de 260 K€ et 240 K€, par emprunts 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	La Louvière Belgique 50 rue Albert ler	Thomas Cook	Agence de voyage	175	PV 28/01/2011 AA** 15/04/2011	440
CCV	Mortsel Belgique Mechelsesteenweg 60-62	Deutsche Bank	Banque	576	PV 21/12/2010 AA** 15/09/2011	2 055
CCV	Auxerre 89 000 11 place Charles Lepère 1 rue Belle Pierre	SAS Victoria	Café, bar, brasserie, chambre d'hôtes	420		400
CCV	Paris 75 017 81 avenue de Wagram 46 rue Poncelet	Le coiffeur créateur	Coiffeur	127	PV 31/03/2011	750
TOTAL				1 298		3 645

* 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 2,3 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 2011.

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 27,68 % 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 2011 référant 23 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 1 691,0 M€ au 31 décembre 2010. Selon les mêmes sources, SOFIDY a par ailleurs été sur l'année 2010 le quatrième plus important collecteur d'épargne pour le compte de SCPI, toutes catégories confondues, avec une collecte brute de 304,4 M€ à la fin de l'exercice.

SOFIDY est ainsi gestionnaire de :

- SCPI IMMORRENTE 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 1 189,1 M€ au 31 décembre 2010 ;
- 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 437,98 M€ au 31 décembre 2010 ;
- 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 33,1 M€ au 31 décembre 2010 ;
- SCPI CIFOCOMA 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 13,4 M€ au 31 décembre 2010 ;

- 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 17,2 M€ au 31 décembre 2010 ;

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 m²
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>
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

A la date du présent Document de Référence, aucune valeur mobilière donnant accès à terme au capital de la société n'est en circulation.

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, 45 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, 38 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, 59 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. En outre, il exerce également des fonctions de juge consulaire, au tribunal de Commerce de Chambéry.

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, 54 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, 38 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, 49 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 Hénin-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.

Philippe FAJARDY, 48 ans (représentant de la société FONCIERE DE L'ERABLE, ex-SEDAF)

Titulaire d'une Maîtrise en Droit des affaires et ancien élève de l'IAE Paris, Philippe FAJARDY est Directeur Général de la Société FONCIERE DE L'ERABLE et Directeur du Pôle Immobilier de la Caisse Régionale Crédit Agricole Nord de France. Il a exercé pendant 12 ans de 1989 à 2001 au sein de BOUYGUES S.A. puis sa filiale NORPAC, différentes fonctions juridiques, financières et commerciales dans les activités de BTP du groupe. Il a ensuite exercé de 2001 à 2005, les fonctions de Directeur Administratif et Financier au sein du Groupe Coopératif UNEAL, réalisant la fusion des groupes A1 et Union des Hauts de France.

Il était précédemment de 2005 à fin 2009, Secrétaire Général du groupe d'immobilier privé d'intérêt collectif VILOGIA.

Guy AMBLARD, 79 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

Hélène HELLO ESCUEDRO, 43 ans (représentant de la société SOFIDIANE)

Titulaire du Diplôme de Juriste Conseil d'Entreprise (DJCE), Hélène HELLO ESCUDERO a débuté sa carrière au Groupe Les Echos en 1991 en qualité de juriste, puis intègre en 1992 le Cabinet d'Audit Groupe Etoile où elle prend notamment en charge au plan juridique la restructuration de plusieurs portefeuilles de sociétés immobilières du Groupe Caisse des Dépôts (CAPRI-ICADE). Puis, après deux ans au sein de la holding du groupe de Mutuelles étudiantes LMDE, elle intègre en 2004 un cabinet d'avocat conseil d'entreprises où elle gère au plan juridique un portefeuille de PME. En février 2010, elle rejoint le Groupe SOFIDY dont elle est Directrice Juridique.

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 marginal 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, des SAS FSGS et FSGS2 ainsi que de la SCI UMR SELECT RETAIL.

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 Hélène HELLO ESCUDERO, est actionnaire de manière directe et indirecte de SOFIDY à hauteur de 49,81 % à la date d'enregistrement du présent document de référence.

La société TIKEHAU CAPITAL SAS, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION, est actionnaire (5,09 % à la date d'enregistrement du présent document de référence) et administrateur de SOFIDY.

La société Foncière de l'Erable (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Philippe FAJARDY, est actionnaire de SOFIDY (2,05 % 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 collégialement 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 a été mis en place le 1^{er} septembre 2010.

Le règlement intérieur du Comité d'audit, 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 est une émanation du conseil de surveillance, et nommé par ce dernier.

Il est composé de deux membres dont l'un au moins présente des compétences particulières en matière financière ou comptable et est indépendant au regard des critères précisés et rendus publics par le Conseil.

Le conseil choisit et nomme le président du comité d'audit parmi les membres indépendants.

Les membres du comité sont nommés par le Conseil pour une durée de (3 ans) et sont rééligibles.

Le comité choisit son secrétaire parmi ses membres.

1.2 - Présence aux réunions et fonctionnement

Il se réunit à l'initiative de son Président, au siège social, ou en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Les membres du comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter.

Le Directoire, les autres membres du Conseil de Surveillance indépendants, le directeur financier, le responsable de l'audit interne, les auditeurs externes et toute autre personne peuvent assister aux réunions sur invitation du comité.

Le secrétaire transmet les comptes rendus des réunions du comité à tous les membres du conseil. Le président du comité doit assister aux réunions du conseil au cours desquelles les comptes sont approuvés.

Le comité d'audit revoit chaque année les modalités de son fonctionnement, examine sa propre efficacité et met en œuvre tout changement nécessaire après approbation du conseil de surveillance.

Au moins une fois par an, le comité d'audit doit se réunir pour s'entretenir avec les auditeurs internes et externes en l'absence des membres du directoire.

Les auditeurs externes ou les auditeurs internes peuvent demander qu'une réunion soit organisée s'ils l'estiment nécessaire.

Article 2 - Missions

2.1 – Attributions

Le Comité d'audit procédera notamment au suivi des missions qui lui sont attribuées par les textes en vigueur, et notamment :

- du processus d'élaboration de l'information financière,*
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société,*
- du contrôle légal des comptes par le Commissaire aux Comptes,*
- ainsi que de l'indépendance des commissaires aux comptes.*

Le Comité émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale, rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

De même le Commissaire aux Comptes doit régulièrement leur communiquer les résultats des travaux et examens établis en application des textes en la matière.

2.2 – Rapport au Conseil de Surveillance

Le comité d'audit prépare un rapport sur ses fonctions, ses responsabilités et les mesures qu'il a prises pour s'acquitter de sa mission, rapport qui peut être inclus dans le rapport annuel.

Le rapport devra plus particulièrement comporter :

un résumé du rôle du comité d'audit ;

les noms et fonctions de tous les membres du comité d'audit au cours de cette période ;

le nombre de réunions du comité d'audit et la présence de chaque membre à celles-ci ;

la manière dont le comité d'audit s'est acquitté de sa mission. »

Il est précisé que lors de sa réunion du 1^{er} septembre 2010, le Conseil a nommé, à l'unanimité, pour une durée de trois années à compter de ce jour, en qualité de membres indépendants du comité d'audit :

- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

Monsieur Hubert MARTINIER est nommé Président du Comité d'audit.

Le comité d'audit s'est réuni le 30 mars 2011 afin d'examiner notamment l'information financière au titre 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 Philippe FAJARDY
- Monsieur Hervé BES DE BERC
- 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, de la SAS FSGS. et FSGS2 ainsi que de la SCI UMR SELECT RETAIL, SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient, directement ou indirectement avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert, 27,68 % 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 2010 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 27 janvier 2011 et le 13 janvier 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 2010, la valeur nette arrondie des pieds d'immeuble en centre-ville s'élève à 91 380 000 € hors droits. La valeur nette arrondie des magasins de périphérie expertisés s'élève quant à elle à 45 368 000 € 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.
Regis Chemouny, Associé
1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense cedex
Première nomination : octobre 1997
Fin de mandat : AG 2016 statuant sur les comptes 2015

Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Malcolm MAC LARTY
1 cours Valmy – 92 923 Paris La Défense
Première nomination : mai 2010
Fin de mandat : AG 2016 statuant sur les comptes 2015

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 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 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 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 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.
- les comptes de l'exercice 2009 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 28 avril 2010 sous le n° D. 10 – 0344.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2010 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	123
2. Contrôleurs légaux des comptes	29-123
3. Informations financières sélectionnées	
3.1 Informations historiques	3
3.2 Informations intermédiaires.....	n/a
4. Facteurs de risque	92
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1 Historique et évolution de la société	98
5.2 Investissements	8-99
6. Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	80
6.2 Principaux marchés	84
6.3 Evènements exceptionnels	n/a
6.4 Dépendances éventuelles	90
7. Organigramme	
7.1 Description du groupe	100
7.2 Listes des filiales importantes	16-100
8. Propriétés immobilières	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	49
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations	16-93
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	23-102
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	48
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	13
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur.....	n/a
10.5 Sources de financement attendues	99-100
11. Recherche développement brevet licences	16-104
12. Informations sur les tendances	31
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	24-111

14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	113
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	116
16.3	Informations sur le comité d'audit et le comité des rémunérations	n/a-118
16.4	Gouvernement d'entreprise	119
17.	Salariés	
17.1	Nombre de salariés	n/a-102
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	102
18.3	Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	102
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	102
19.	Opérations avec des apparentés	104
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1	Information financière historique	3-17-34-124
20.2	Information financière pro forma	n/a
20.3	Etats financiers	34
20.4	Vérification des informations historiques annuelles	123
20.5	Dates des dernières informations financières	33
20.6	Informations financières intermédiaires	124
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	23-102
21.2	Actes constitutifs et statuts	106
22.	Contrats importants	102
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	122
24.	Documents accessibles au public	122
25.	Informations sur les participations	16-100