



SELECTIRENTE

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2006



SOMMAIRE

▪ Chiffres clés 2006	2
▪ Organes de direction et de contrôle	4
▪ Rapport de Gestion	5
Introduction en Bourse	5
Activité de la Société	6
Situation financière et comptes annuels	14
Informations juridiques et diverses	18
Perspectives	23
Informations jointes au rapport de gestion	24
▪ Comptes et Annexes	26
▪ Tableau de composition du Patrimoine	38
▪ Rapport du Conseil de Surveillance	47
▪ Rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne	48
▪ Rapports des Commissaires aux Comptes	50
▪ Projets de résolution	59
▪ Déclaration des personnes responsables	67

CHIFFRES CLES 2006

SELECTIRENTE foncière spécialiste des murs de commerces

CHIFFRES CLES (en milliers d'euros)	2002	2003	2004	2005	2006
Valeur réévaluée du patrimoine	32 199	37 487	49 063	59 586	96 126
Investissements (1)	7 913	5 889	11 130	9 956	31 467
Cessions	232	700	1 096	2 330	1 922
Capitaux propres avant affectation	12 454	13 804	21 755	24 772	33 170
Endettement net	16 009	17 926	22 746	21 887	43 155
Revenus locatifs bruts	2 758	3 507	4 470	5 355	6 778
Revenus locatifs nets	2 680	3 415	4 288	5 050	6 628
Excédent brut d'exploitation	2 405	3 045	3 760	4 466	5 795
Résultat courant avant impôt	632	875	1 165	1 521	1 712
Résultat net (2)	515	739	1 028	1 461	1 966
Surface du patrimoine (en m ²)	32 188	34 226	48 850	48 041	65 549
Nombre d'unités locatives	120	143	189	204	243
Taux d'occupation	99,43%	99,36%	98,99%	98,83%	98,31%
CHIFFRES CLES PAR ACTION (en euros)	2002	2003	2004	2005	2006
ANR de liquidation (3)	20,91	22,45	25,43	33,20	40,21
ANR droits inclus (3)	23,66	25,47	28,21	36,60	44,71
ANR de reconstitution (3)	25,40	27,64	30,65	40,49	47,75
Résultat courant après impôt (4)	0,75	0,90	1,01	1,04	1,10
Résultat net (2) (4)	0,91	1,14	1,34	1,49	1,89
Cashflow récurrent (4)	N/D	2,97	3,03	2,91	3,59
Dividendes ordinaires	0,78	0,90	1,08	1,20	1,25
Distributions exceptionnelles				1,30	
Nombre d'actions au 31 décembre	590 560	687 221	809 671	982 748	1 221 708
Nombre d'action hors autocontrôle au 31 décembre	590 560	687 221	809 671	982 748	1 221 559
Nombre d'action dilué hors autocontrôle au 31 décembre	650 560	747 221	869 671	1 042 748	1 281 559
Nombre d'action ayant jouissance sur l'exercice	555 021	640 381	717 834	896 210	1 221 708
Nombre d'action moyen hors autocontrôle	564 465	649 487	767 182	978 480	1 039 698

(1) commission d'investissement incluse

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

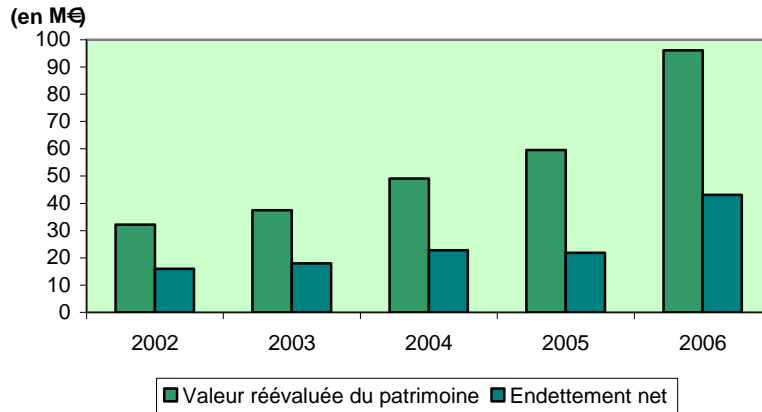
(3) rapporté au nombre total d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre ; L'ANR de liquidation correspond à l'actif net au 31 décembre réévalué sur la base des expertises immobilières réalisées par les experts indépendants et diminué de l'impôt sur les plus-values latentes au taux de 33,33% pour les exercices 2002 à 2005 et au taux de 16,5% (régime SIIC) pour l'exercice 2006 ; 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 ; L'ANR de reconstitution correspond à l'ANR droits inclus sans aucune fiscalité sur les plus-values latentes.

(4) rapporté au nombre moyen d'actions hors autocontrôle ; Le cashflow récurrent correspond à la capacité d'autofinancement dégagée lors de l'exercice (résultat net hors amortissements et plus ou moins-values de cessions d'actifs).

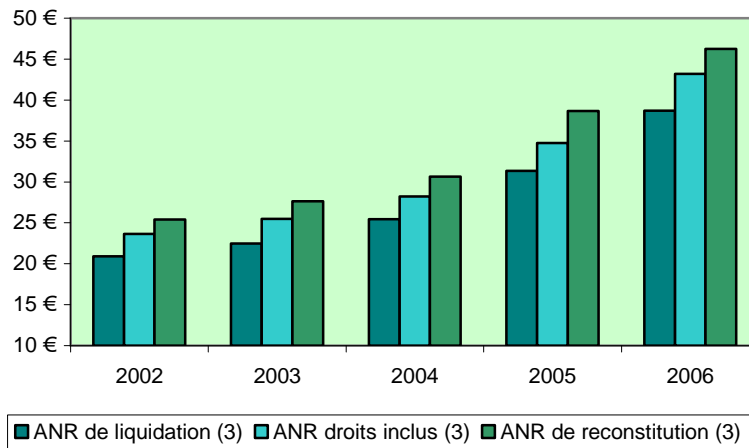


Avenue Niel – Paris 17^{ème}

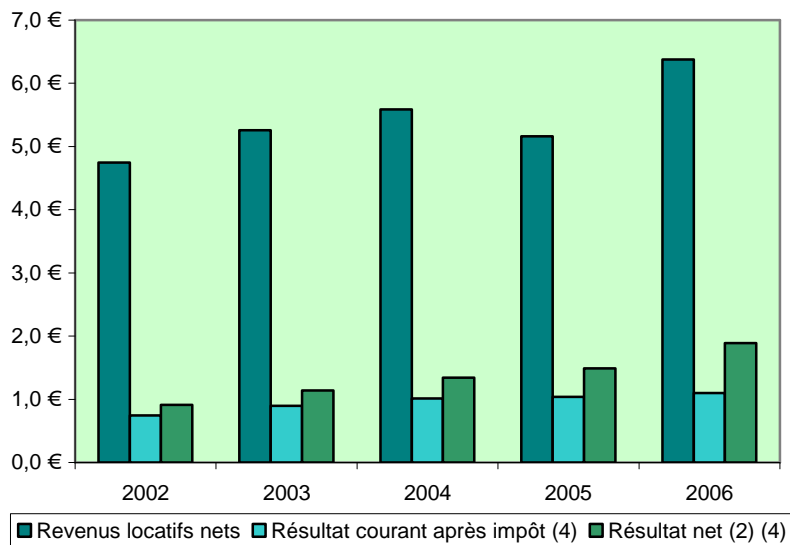
Valeur réévaluée du patrimoine et endettement net



Actif Net Réévalué par action



Revenus locatifs nets, résultat courant et résultat net par action



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Directoire au 31 décembre 2006

Monsieur Jean-Marc PETER, Président
Monsieur Jérôme GRUMLER

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2006

Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
Monsieur Jean Louis CHARON, Vice-Président,
Monsieur Guy AMBLARD,
La Compagnie d'Assurance AVIP (groupe AGF), représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,
La CARPV (Caisse de retraite des Vétérinaires) représentée par Monsieur Gilles DESERT,
La SCI La Hénin-Vie Pierre (groupe LA MONDIALE), représentée par Monsieur Patrick PETOLAT,
La société SEDAF, représentée par Monsieur Philippe MOTTE,
La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION.

Comité d'investissement

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

Société de Gestion

SOFIDY S.A.
Société Anonyme au capital de 520.368 €
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 338 826 332
Tél. : 01.69.87.02.00

Commissaires aux Comptes

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

Experts immobiliers

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

Informations

Monsieur Christian FLAMARION
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
Président Directeur Général de SOFIDY S.A.



Rue Réaumur – Paris 2^{ème}



KILOUTOU – Portet-sous-Garonne (31)



Rue Michelet – Tours 37

RAPPORT DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqué en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions du Code de commerce et des statuts de notre Société, afin de soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2006 ainsi que les projets de résolutions décrits ci-après.

L'exercice écoulé a été principalement marqué par l'introduction en bourse de votre Société en octobre 2006. Cette opération a rencontré un vif succès auprès des investisseurs et permettra à SELECTIRENTE d'opter en 2007 pour le régime fiscal SIIC et de poursuivre ses investissements dans les murs de commerces.

Dans un contexte de marché très concurrentiel et de remontée des taux d'intérêt, notamment court terme, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- elle a conduit un programme d'investissement de plus de 30 M€ en restant fidèle à ses critères sélectifs de perspectives de revalorisation des valeurs d'actifs et de mutualisation des risques locatifs et géographiques,
- elle a concentré ses acquisitions sur les commerces de centre ville, notamment à Paris, et quelques opérations significatives en périphérie,
- elle a saisi les opportunités qui se présentaient en matière d'arbitrage de biens dont le potentiel était atteint et dans un contexte favorable de valorisation des actifs commerciaux,
- elle a profité du niveau actuel des taux d'intérêt pour optimiser son endettement et notamment allonger sa durée moyenne.

INTRODUCTION EN BOURSE

L'Assemblée Générale du 28 août 2006 a décidé l'introduction en bourse de la Société SELECTIRENTE sur le compartiment C d'Eurolist et a délégué au Directoire la mise en œuvre et les modalités de cette introduction.

Conformément à ces délégations, le Directoire a réalisé cette introduction par voie d'augmentation de capital d'un montant maximum de 9 199 960 € (prime d'émission incluse) en cas d'exercice intégral de la clause d'extension soit 238 960 actions nouvelles (représentant 24,31% du capital et des droits de vote avant opération) au prix unitaire de 38,50 €.

Le document de base a été enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 12 septembre 2006 sous le numéro I.06-146. La note d'opération a obtenu le visa n° 06-319 en date du 20 septembre 2006. L'offre à prix ferme et le placement global ont été clôturés respectivement les 2 et 3 octobre 2006.

Devant le vif succès rencontré dans le cadre de l'offre à prix ferme (offre sursouscrite 11,4 fois par le public) et du placement global (offre sursouscrite 4,6 fois par les institutionnels), le capital a été augmenté du montant maximum soit une émission de 238 960 actions nouvelles pour un montant de 9 199 960 € (prime d'émission incluse) avec un règlement livraison le 6 octobre 2006. La première cotation est intervenue le 9 octobre 2006.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

MARCHE DES MURS DE COMMERCES EN 2006

L'évolution du marché des murs de commerces est très largement sous tendue sur le long terme par l'évolution des dépenses de consommation des ménages. Ces dépenses, en constante progression sur les dernières décennies, ont augmenté de 2,7% sur l'exercice 2006.

L'année 2006 a également été marquée par une abondance persistante de capitaux prêts à s'investir dans l'immobilier. En effet, malgré une remontée des taux d'intérêts, les montants investis en immobilier d'entreprise en France ont atteint un niveau record de 25 milliards d'euros en 2006 contre 17 milliards d'euros en 2005. Cette demande exceptionnelle des investisseurs a poussé les prix à la hausse, et corrélativement les taux de rendement locatif à une nouvelle baisse.

De fait, on notera que les taux de rendement locatif de l'immobilier d'entreprise tendent aujourd'hui à se rapprocher du rendement des emprunts d'état à long terme, les investisseurs étant prêts à accepter une prime de risque limitée.

La hausse des prix observée en 2006 a été particulièrement marquée sur les actifs commerciaux. Sur les meilleurs emplacements, les taux de rendement à l'achat s'établissent aujourd'hui entre 5% et 6% dans les « retail parks » de périphérie, et entre 3,5% et 5% en centre-ville.

INVESTISSEMENTS REALISES EN 2006

Les investissements 2006 s'élèvent globalement à 30,2 M€ et permettent à SELECTIRENTE, d'une part, d'atteindre l'objectif fixé et, d'autre part, de réaliser le plus important programme annuel depuis sa création, il y a dix ans. Les investissements ont été réalisés principalement dans des murs de commerces en direct et, accessoirement, de façon indirecte par l'achat de titres de sociétés immobilières. Au 31 décembre 2006, neuf acquisitions étaient par ailleurs engagées pour un montant global de 9,0 M€.

Investissements immobiliers réalisés en direct : 29 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 exclusive de murs de commerces de centre ville ou de périphérie,
- 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 tirées par des locomotives (généralement des hypermarchés),
- 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 2006, SELECTIRENTE a investi en direct dans 47 actifs immobiliers totalisant 19 700 m² et 51 nouveaux baux. Le prix de revient (hors commission d'investissement) de ces opérations ressort à 29 M€ et procure une rentabilité immédiate de 7,12 %. Compte tenu des conditions actuelles du marché de l'investissement en murs de commerces, de la qualité des emplacements et des potentiels de revalorisation de loyers que recèlent les baux concernés, la rentabilité immédiate des acquisitions de l'exercice constitue une bonne performance.

Plus de 40% des investissements en valeur ont été réalisés dans 40 boutiques de centre ville à Paris et en région parisienne. Deux opérations significatives portant sur des magasins de type « cash & carry » (vente en gros aux professionnels) et loués à La Plateforme du bâtiment (Groupe Saint Gobain) et Promocash (Groupe Carrefour) ont également été sélectionnées.

Les opérations les plus significatives de l'exercice sont les suivantes :

Nature du bien	Adresse	Locataires	Surface en m ²	Prix de revient de l'acquisition (1) en milliers d'euros
Magasin cash & carry	Alfortville (94) - chemin de Villeneuve St Georges	La plateforme du bâtiment (Groupe Saint Gobain)	6 420	5 525
Magasin cash & carry	Vaux en Velin (69) - 7 rue des Frères Lumière	Genedis Promocash (Groupe Carrefour)	4 372	3 721
Magasin de centre ville Portefeuille de 5 boutiques	Saint Quentin (02) - 9/11/13 rue de la Sellerie	Eurodif	2 010	2 891
	Paris (2ème) - 108 rue Réaumur	Prêt-à-porter / Restauration	337	2 584
Magasin de périphérie Portefeuille de 12 boutiques	Namur (Belgique) - 254 chaussée de Louvain	Maxitoys	1 000	1 715
	Arpajon (91) - 9 et 18 rue Gambetta 1 rue Victor Hugo	Prêt-à-porter / Services / Restauration / etc	709	1 704
	Paris (15ème) - 366 rue de Vaugirard	Neurosys	284	1 230
Magasin de périphérie Portefeuille de 4 boutiques	Paris (10ème/11ème/18ème) / rue Ordener rue Charonne / rue Fbg Saint Martin	Alimentaires / Téléphonie	174	1 176
	Dommarin les touls (54) - ZAC de la Joncherie	King jouets	941	1 009
Magasin de périphérie	Orange (84) - rue d'Italie ZAC du Coudoulet	Tissus Geka / Noz	1 280	871
Magasin	Paris (18ème) - 111 rue du Mont Cenis	Franprix	375	777
Boutique	Versailles (78) - 25/27 rue Hoche	En cours de location	155	749
Boutique	Paris (6ème) - 33 rue Saint André des Arts	Ligne Axxam	55	678

(1) hors commission d'investissement

La liste exhaustive des investissements de l'exercice figure dans le tableau de composition du patrimoine.

Investissements immobiliers réalisés indirectement : 1,2 M€

En 2006, SELECTIRENTE a investi de manière indirecte dans des parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) et des usufruits temporaires de parts de SCPI à hauteur de 1,2 M€ hors commissions d'investissement :

- deux acquisitions de parts de SCPI ont été réalisées : 3 773 parts de la SCPI IMMORENTE (murs de commerces) pour 1,0 M€ et 139 parts de la SCPI SOFIPIERRE pour 0,05 M€ ;
- cinq conventions d'usufruit temporaire de parts de SCPI (SCPI EFIMMO, BUROBOUTIC et ATLANTIQUE PIERRE) ont été signées pour un prix de revient global de 0,11 M€.

FINANCEMENT ET EVOLUTION DE LA DETTE

Bien qu'en hausse progressive tout au long de l'exercice, les taux d'intérêt, notamment long terme, sont restés à des niveaux historiquement bas en 2006. Dans ce contexte et après l'opération de refinancement réalisée fin 2005, SELECTIRENTE a mis à profit l'exercice 2006 pour poursuivre l'allongement de la durée de sa dette et augmenter la part des financements à taux fixe ou taux variable couvert.

Nouveaux financements mis en place en 2006

Les acquisitions réalisées de 2006 ont été financées par des emprunts bancaires à hauteur de 18,6 M€ contractés en grande majorité à taux fixe ou taux variable swapé (entre 4,10% et 4,88% avec une moyenne pondérée à 4,54%) sur une durée de 15 ans. De la même manière que les exercices précédents, la Société

adosse un financement propre à chaque opération d'acquisition en octroyant des garanties de simple privilège de prêteur de deniers ou hypothèque conventionnelle et sans covenant financier sur la société.

Composition de la dette au 31 décembre 2006

Au 31 décembre 2006, la dette financière brute ressort à 48,8 M€ dont 46,8 M€ de dette bancaire et 2,0 M€ d'obligations convertibles.

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

<i>En euros</i>	Au 31 décembre 2005	Au 31 décembre 2006
Encours de la dette (hors OC)	31 108 130	46 840 767
Durée de vie moyenne restant à courir	134 mois	148 mois
% dette à taux variable	20,3%	21,6%
% dette à taux variable capée	12,9%	8,5%
% dette à taux variable swapée	19,7%	22,1%
% dette à taux fixe	47,1%	47,8%
Taux d'intérêt moyen de l'exercice	4,18%	4,41%

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'intérêt sur le résultat ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. SELECTIRENTE emprunte généralement à taux fixe ou à taux variable en utilisant des produits dérivés (swaps et cap) adossés à chaque emprunt pour couvrir le risque de taux.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2006 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêt au-delà de 3,72% (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2006) aurait un impact négatif sur le résultat net 2007 de 111 K€.

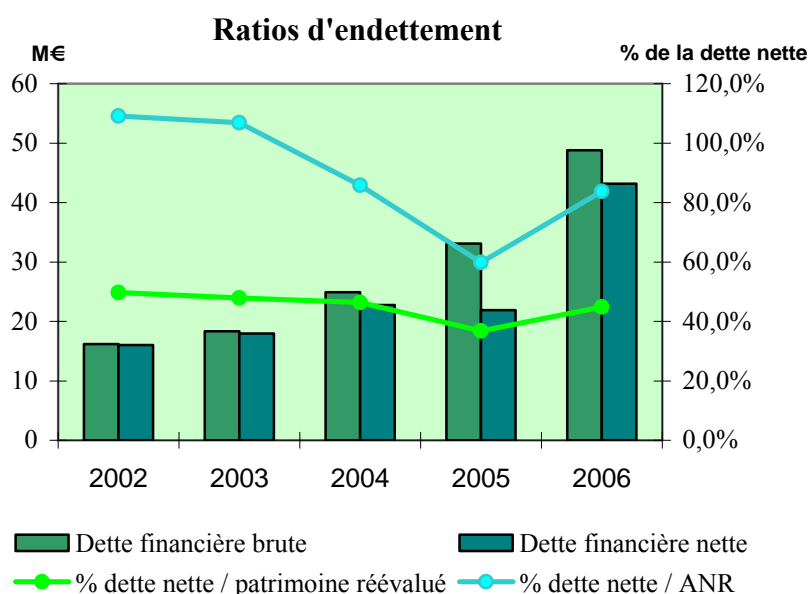
Evolution de la structure financière

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

<i>en milliers d'euros</i>	2002	2003	2004	2005	2006
Emprunt auprès des établissements de crédit	14 214	16 339	22 961	31 108	46 841
Emprunt obligataire convertible	1 967	1 967	1 967	1 967	1 967
Dette financière brute	16 180	18 306	24 927	33 075	48 807
Disponibilité et valeurS mobilières de placement	171	380	2 182	11 195	5 652
Dette financière nette	16 010	17 925	22 745	21 879	43 155

La dette nette s'établit à 43,2 M€ au 31 décembre 2006 contre 21,9 M€ au 31 décembre 2005. Elle correspond aux ratios d'endettement suivants :

- rapporté au patrimoine réévalué, le ratio d'endettement net ressort à 44,9% au 31 décembre 2006 contre 36,7% à la fin de l'exercice précédent,
- rapporté à l'Actif Net Réévalué (ANR) hors droits, le ratio d'endettement net ressort à 83,7 % fin 2006 contre 59,8 % fin 2005,
- enfin, rapporté à la capacité d'autofinancement (CAF), la dette nette représente 11,6 fois la CAF de l'exercice 2006 contre 7,7 fois en 2005.



ARBITRAGES

Dans le cadre de la gestion courante de son patrimoine, la Société de Gestion a effectué des arbitrages limités et ciblés sur des biens dont le potentiel de revalorisation était atteint. Ces arbitrages ont permis la réalisation de plus-values significatives compte tenu des conditions de marché actuelles :

- la seconde tranche de la cession d'un portefeuille initiée en 2005 a été réalisée début 2006. Deux actifs situés à Boussy Saint-Antoine et Calais ont ainsi fait l'objet d'une vente par acte authentique signée le 16 février 2006 pour un prix global de 1 585 K€ permettant de dégager une plus-value nette de frais et avant impôt de 817 K€. La signature de ces ventes est intervenue sous le régime fiscal « SIIC 3 » (taxation de la plus-value réduite à 16,5% pour SELECTIRENTE) ;
- la vente de divers locaux (principalement un appartement à Ris Orangis et un studio rue du Louvre à Paris) a par ailleurs permis de dégager une plus value nette globale de 88 K€ avant impôt ;
- un complément de prix de 84 K€ suite à la cession des titres Antikehau intervenue en 2005.

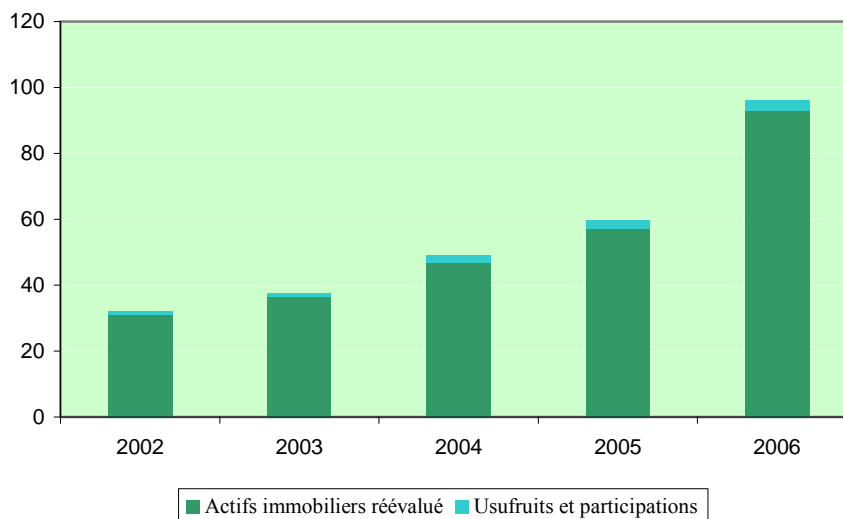
COMPOSITION DU PATRIMOINE

Compte tenu des acquisitions et des arbitrages de l'exercice, le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 96,1 M€ au 31 décembre 2006 en progression de plus de 60% par rapport à l'exercice précédent.

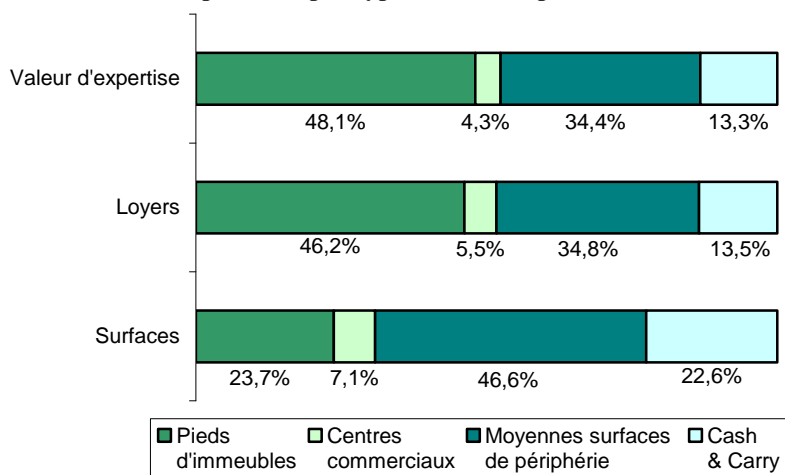


Avenue de la Résistance – Le Raincy 93

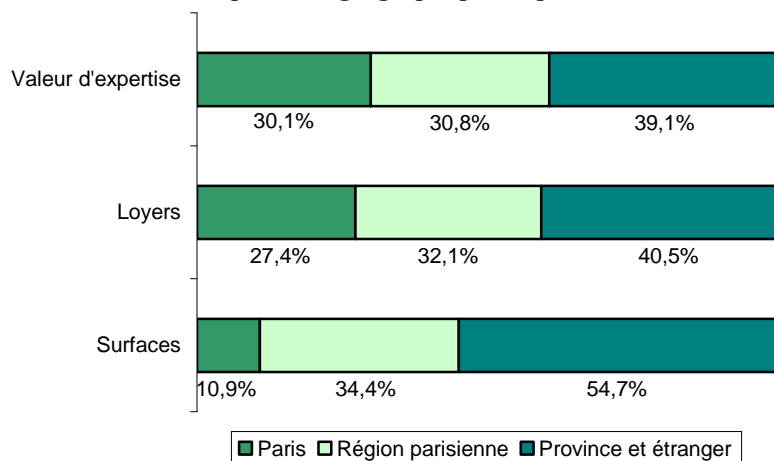
**Evolution du patrimoine réévalué
(en millions d'euros)**



Répartition par type d'actifs du patrimoine immobilier



Répartition géographique du patrimoine immobilier



GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIERE

Taux d'occupation

Le taux d'occupation de SELECTIRENTE s'est maintenu à un taux élevé tout au long de l'exercice 2006 et s'est établi en moyenne à 98,31%. 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.

	2002	2003	2004	2005	2006
Taux d'occupation moyen	99,43%	99,36%	98,99%	98,83%	98,31%

Au 31 décembre 2006, les locaux suivants restaient vacants :

- une boutique rue de Réaumur à Paris (4^{ème}),
- une boutique rue Hoche à Versailles (78),
- une boutique rue Gambetta à Arpajon (91),
- une boutique rue de Lancry à Paris (10^{ème}),
- une boutique rue Danrémont à Paris (18^{ème}).

Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2006, 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				
Ctre Cial Joliot Curie - Argenteuil (95)	13 818 €	16 500 €	2 682 €	19,4%
ZAC Fourchon - Arles (02)	110 831 €	135 000 €	24 169 €	21,8%
187 bis, rue de Tolbiac - Paris 13ème	3 444 €	4 200 €	756 €	22,0%
14 rue Notre Dame de Lorette - Paris 9ème	4 782 €	6 400 €	1 618 €	33,8%
6 rue de Lyon - Paris 12ème	13 930 €	18 000 €	4 070 €	29,2%
26 rue Saint Ferdinand - Paris 17ème	5 965 €	11 900 €	5 935 €	99,5%
Ctre Cial Joliot Curie - Argenteuil (95)	13 818 €	17 500 €	3 682 €	26,6%
70 bd Saint Marcel - Paris 5ème	13 147 €	16 500 €	3 353 €	25,5%
Relocations				
44 rue du Louvre - Paris 1er	18 010 €	25 000 €	6 990 €	38,8%
Rue Becquerel - Beauvais (60)	124 776 €	82 400 €	-42 376 €	-34,0%
60 route de Grigny - Ris Orangis (91)	11 290 €	12 100 €	810 €	7,2%
Ctre Cial Joliot Curie - Argenteuil (95)	9 560 €	8 000 €	-1 560 €	-16,3%
10 place Gal Leclerc - Fontenay sous Bois (94)	847 €	850 €	3 €	0,3%
SOUS-TOTAL	344 218 €	354 350 €	10 132 €	2,9%
Indemnité de déspecialisation ou droits d'entrée			8 000 €	
TOTAL			18 132 €	

Au total la gestion locative a permis d'augmenter en année pleine les loyers de 2,94% pour les baux concernés et d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 8 K€ à l'occasion d'une cession de bail.

Recouvrement des loyers

Au 31 décembre 2006, presque tous les locataires avaient réglé leurs loyers et charges en temps et heure, à l'exception de 17 locataires. Une provision de 110 482 € a été constituée à cet effet représentant 1,63% du chiffre d'affaires net 2006.

Unités locatives et principaux locataires

Au 31 décembre 2006, le patrimoine de SELECTIRENTE était constitué de 243 unités locatives pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 7,3 M€. A cet égard, les 13 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
La Plateforme du Bâtiment (Groupe Saint-Gobain)	2	9,79%
Kiloutou	4	4,25%
Promocash (Groupe Carrefour)	1	3,71%
Casino	4	3,23%
Eurodiff	1	3,11%
Vivarte	3	2,85%
Maxi Toys	3	2,51%
King Jouet	2	2,22%
Aldi	1	1,86%
Picard Surgelés	3	1,84%
Lidl	2	1,73%
Rogaray	2	1,70%
Crédit Lyonnais	4	1,63%
TOTAL	32	40,43%

Litiges

Au 31 décembre 2006, en dehors des procédures relevant de la gestion courante (impayés), seul le litige suivant était en cours :

- Magasin Lidl à Voisin le Bretonneux (78) : différentes procédures sont en cours portant sur la toiture et sur les infiltrations d'eau dans ce magasin. Une provision a été constituée dans les comptes au 31 décembre 2006 pour faire face au risque financier lié à ces procédures.

En 2006, le contentieux relatif au restaurant rue Danrémont à Paris (18^{ème}) et portant sur des travaux de mise en conformité d'extraction a fait l'objet d'un accord transactionnel par lequel SELECTIRENTE a versé une indemnité de 23 000 € (inférieure au montant des travaux à réaliser) contre restitution des locaux.

Grosses réparations

Le montant des dépenses d'entretien et de réparation non refacturables s'est élevé à 157 K€ en 2006 et a principalement concerné les biens suivants :

- réfection pour location et travaux de toiture du 58 avenue de la Résistance au Raincy (93) pour 60 K€,
- mise aux normes des canalisations d'évacuation de la boulangerie située place Saint Ferdinand à Paris (17^{ème}) pour 13 K€,
- travaux de toiture du magasin Lidl à Voisin le Bretonneux (78) pour 13 K€,
- travaux de toiture du magasin Lidl du centre commercial des Ulis (91) pour 11 K€.

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 63 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2006.

ENVIRONNEMENT

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'environnement, SELECTIRENTE s'attache au respect des normes et dispositions relatives à l'amiante.

Les investissements réalisés depuis 2001 font l'objet d'un diagnostic amiante complet et systématique préalablement à l'acquisition. Pour les investissements réalisés antérieurement au 31 décembre 2001, des diagnostics complémentaires ont été réalisés en cas de rapport jugé incomplet au sens du décret n° 2201-840 du 13 septembre 2001.

Aucune présence significative d'amiante n'a été décelée sur le patrimoine de la Société. Les contrôles de surveillance obligatoire sont régulièrement diligentés le cas échéant et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire.

S'agissant de la pollution des sols, des expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés.

PARTICIPATIONS

En octobre 2005, SELECTIRENTE a pris une participation de 5% dans la SAS CIMES & CIE. Cette société détient, au travers de six filiales, cinq hôtels situés dans les Alpes, ainsi que leurs fonds de commerce donnés en location gérance à la société TUI UK jusqu'en 2012. 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 dont le montant s'élève à 296 917 € au 31 décembre 2006.

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

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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



Rue Brochant – Paris 17^{ème}

SITUATION FINANCIERE ET COMPTES ANNUELS

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Aucun changement n'est intervenu en matière de présentation des comptes annuels et de méthode d'évaluation. 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.

BILAN

Au 31 décembre 2006, le total du bilan de la Société s'élève à 85 M€ contre 61,7 M€ l'exercice précédent, soit une progression de plus de 37 %. Les principaux postes de l'actif sont constitués des immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 76,9 M€ et de la trésorerie (5,6 M€ de valeurs mobilières de placement et de disponibilités). Les principaux postes du passif sont constitués du capital social (19,5 M€), des primes d'émissions (9,5 M€) et des emprunts bancaires (46,9 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>	31.12.2002		31.12.2003		31.12.2004		31.12.2005		31.12.2006	
Loyers des immeubles	2 564	93,0%	3 215	91,7%	4 132	92,4%	4 853	90,6%	6 144	90,6%
Revenus des SCPI et revenus annexes	194	7,0%	292	8,3%	338	7,6%	502	9,4%	634	9,4%
Revenus locatifs bruts	2 758	100,0%	3 507	100,0%	4 470	100,0%	5 355	100,0%	6 778	100,0%
Revenus locatifs nets	2 680	97,2%	3 415	97,4%	4 288	95,9%	5 050	94,3%	6 628	97,8%
Rémunération de la société de gestion	-220	-8,0%	-279	-8,0%	-357	-8,0%	-432	-8,1%	-539	-8,0%
Autres achats et charges externes	-74	-2,7%	-83	-2,4%	-170	-3,8%	-129	-2,4%	-308	-4,5%
Autres produits et charges d'exploitation	19	0,7%	-8	-0,2%	-1	0,0%	-23	-0,4%	15	0,2%
Excédent Brut d'Exploitation	2 405	87,2%	3 045	86,8%	3 760	84,1%	4 466	83,4%	5 795	85,5%
Dotations aux amortissements	-1 007	-36,5%	-1 307	-37,3%	-1 564	-35,0%	-1 885	-35,2%	-2 479	-36,6%
Dotations nettes aux provisions	-57	-2,0%	-28	-0,8%	-14	-0,3%	-70	-1,3%	-57	-0,8%
Résultat d'exploitation	1 341	48,6%	1 710	48,8%	2 182	48,8%	2 511	46,9%	3 259	48,1%
Produits financiers	19	0,7%	12	0,3%	66	1,5%	93	1,7%	270	4,0%
Charges financières	-728	-26,4%	-847	-24,1%	-1 083	-24,2%	-1 083	-20,2%	-1 818	-26,8%
Résultat financier	-709	-25,7%	-835	-23,8%	-1 017	-22,8%	-989	-18,5%	-1 547	-22,8%
Résultat courant avant impôt	632	22,9%	875	25,0%	1 165	26,1%	1 521	28,4%	1 712	25,3%
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	154	5,6%	251	7,2%	407	9,1%	4 412	82,4%	980	14,5%
Autres produits et charges exceptionnels	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-132	-2,5%	0	0,0%
Résultat exceptionnel	154	5,6%	251	7,2%	407	9,1%	4 280	79,9%	980	14,5%
Impôt sur les bénéfices	-270	-9,8%	-387	-11,0%	-543	-12,2%	-2 009	-37,5%	-726	-10,7%
Résultat net	515	18,7%	739	21,1%	1 029	23,0%	3 792	70,8%	1 966	29,0%
Résultat net hors cession Antikehau							1 461	27,3%		

En 2006, les revenus locatifs nets et le résultat d'exploitation ont progressé de plus de 30 % par rapport à l'exercice précédent. Le bénéfice de l'exercice 2006 s'établit à 1 965 K€ contre 1 461 K€ en 2005 (hors plus value exceptionnelle sur cession Antikehau) correspondant à un taux de marge nette de 29 % contre 27,3 % l'exercice précédent.

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

<i>En euros par action</i> ⁽¹⁾	2002	2003	2004	2005	2006
Revenus locatifs bruts	4,89	5,40	5,83	5,47	6,52
Revenus locatifs nets	4,75	5,26	5,59	5,16	6,37
Excédent Brut d'Exploitation	4,26	4,69	4,90	4,56	5,57
Résultat d'exploitation	2,38	2,63	2,84	2,57	3,13
Résultat financier	-1,26	-1,29	-1,33	-1,01	-1,49
Résultat courant avant impôt	1,12	1,35	1,52	1,55	1,65
Résultat exceptionnel	0,27	0,39	0,53	4,37	0,94
Impôts sur les bénéfices	-0,48	-0,60	-0,71	-2,05	-0,70
Résultat net	0,91	1,14	1,34	3,88	1,89
Résultat net hors plus-value Antikehau				1,49	
<i>dont résultat courant après impôt</i>	<i>0,75</i>	<i>0,90</i>	<i>1,01</i>	<i>1,04</i>	<i>1,10</i>
<i>dont résultat exceptionnel après impôt</i>	<i>0,17</i>	<i>0,24</i>	<i>0,33</i>	<i>0,46</i>	<i>0,79</i>
<i>dont résultat exceptionnel Antikehau après impôt</i>				<i>2,38</i>	
Cashflow courant (CAF)	N/D	2,97	3,03	2,91	3,59

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

Le résultat net par action s'établit à 1,89 € en 2006 contre 1,49 € en 2005 (hors opération Antikehau) soit une progression de +26,8%. Cette bonne performance résulte à la fois de la progression du résultat courant (notamment une hausse des revenus par action liés au niveau élevé des investissements réalisés en 2006 avec effet de levier) et de la progression des plus-values réalisées à l'occasion des arbitrages.

Le cash-flow courant par action (capacité d'autofinancement) ressort à 3,59 € en 2006 contre 2,91 € en 2005. Le tableau des flux de trésorerie est par ailleurs joint au présent rapport.

DISTRIBUTION ET AFFECTATION DU RESULTAT

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale des actionnaires d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la manière suivante :

<i>(en euros)</i>	Montant	Montant par action ⁽¹⁾
Résultat de l'exercice 2006	1 965 632	1,61
Report à nouveau créditeur	1 793 677	1,47
Bénéfice distribuable	3 759 309	3,08
Dotations de la réserve légale	98 282	0,08
Dotations réserve indisponible	6 422	N/S
Distribution à titre de dividende	1 527 135	1,25
Affectation du solde en report à nouveau	2 127 470	1,75

(1) action en circulation au 31 décembre 2006

SELECTIRENTE a décidé d'opter pour le régime fiscal SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007 et a adopté depuis plusieurs années déjà une politique de distribution conforme aux exigences de ce régime fiscal :

<i>En euros par action</i> ⁽¹⁾	2002	2003	2004	2005	2006
Dividende	0,78	0,90	1,08	1,20	1,25
Dividende exceptionnel				1,30	
Total des distributions	0,78	0,90	1,08	2,50	1,25
Dividende minimum théorique SIIC ⁽²⁾	0,73	0,89	1,08	2,51	1,13

(1) nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre

(2) soit 85 % des revenus immobiliers locatifs et 50 % des plus-values sur cessions

Conformément aux dispositions légales, il est précisé que les dividendes versés seront intégralement éligibles pour les personnes physiques à la réfaction de 40% mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

ACTIF NET REEVALUE (ANR)

L'Actif Net Réévalué (ANR) en valeur de liquidation est déterminé en ajoutant aux capitaux propres de la Société les plus-values latentes sur les actifs immobilisés corrigées de la fiscalité latente sur ces plus-values.

Cet ANR repose donc essentiellement sur les valeurs d'expertises hors droits retenues pour chaque actif immobilier. Le patrimoine de la Société fait l'objet d'évaluations indépendantes chaque année depuis 2001, soit sous la forme d'une expertise complète (à l'acquisition puis tous les quatre ans) soit sous la forme d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement).

Depuis le 1^{er} janvier 2006, ces évaluations sont confiées à la société FONCIER EXPERTISE pour les pieds d'immeubles en centre ville, tandis que CUSHMAN & WAKEFIELD assure celle des magasins de périphérie. Au 31 décembre 2006, seules les dernières acquisitions réalisées à compter du 28 septembre 2006 n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

A la différence des exercices précédents, 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>	31.12.05	31.12.05 à fiscalité SIIC⁽²⁾	31.12.06 à fiscalité SIIC⁽²⁾
Capitaux propres (A)	24 771 917	24 771 917	33 170 043
Obligations convertibles (B)	1 909 515	1 909 515	1 929 070
Patrimoine immobilier réévalué ⁽¹⁾	57 229 847	57 229 847	92 855 246
Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	45 376 649	45 376 649	72 580 659
Plus ou moins values latentes immobilières (C)	11 853 198	11 853 198	20 274 587
Plus-ou moins values latentes sur titres (D)	135 676	135 676	58 913
Fiscalité latente (E)	-4 055 836	-2 116 796	-3 895 936
ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)+(E)	34 614 470	36 553 510	51 536 677
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	1 042 748	1 042 748	1 281 559
ANR de liquidation / action	33,20	35,05	40,21
ANR droits inclus / action	36,60	38,46	44,71
ANR de reconstitution / action	40,49	40,49	47,75

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

(2) imposition des plus-values latentes à 16,5% au lieu de 33,33% et taxes additionnelles

L'ANR par action est rapporté au nombre d'actions totalement dilué (prise en compte des obligations convertibles) et affiche au 31 décembre 2006 les progressions suivantes par rapport à l'exercice précédent :

- l'ANR de liquidation (sur la base des valeurs d'expertises hors droits) ressort à 40,21 € par action, soit une progression de 14,7 % à fiscalité sur plus-values latentes identique (régime SIIC),
- l'ANR droits inclus (estimés à 6,2 % sur la base des rapports d'experts) ressort à 44,71 € par action, soit une progression de 16,2 % à fiscalité sur plus-values latentes identique (régime SIIC),

- l'ANR de reconstitution (droits inclus et hors fiscalité latente) ressort à 47,75 € par action, soit une progression de 17,9 %.

OPTION POUR LE REGIME FISCAL SIIC EN 2007

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 soumise 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 compter de cette date a été estimé à 3,9 M€. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC, SELECTIRENTE a décidé de procéder 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 sera inscrit en fonds propres pour un montant net de l'impôt de sortie.

L'ACTION SELECTIRENTE

Le cours de l'action en 2006

L'action SELECTIRENTE a été introduite en bourse au prix de 38,50 €. Depuis sa première cotation le 9 octobre 2006, le cours de l'action a évolué en 2006 dans une fourchette comprise entre 42,60 € et 46,15 € et s'est établi à 45,00 € au 29 décembre 2006 soit une progression de 16,88% par rapport au prix d'introduction. Un total de 59 160 titres, soit 4,84% du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2006. Au 31 décembre 2006, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 54 976 860 euros.

La performance globale de l'action SELECTIRENTE

La création de valeur sur l'exercice s'élève à 10,08 € par action si l'on ajoute à la croissance de l'ANR de reconstitution la distribution de 2,50 euros par action effectuée en 2006, soit une performance globale de l'action de 26 %.

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.

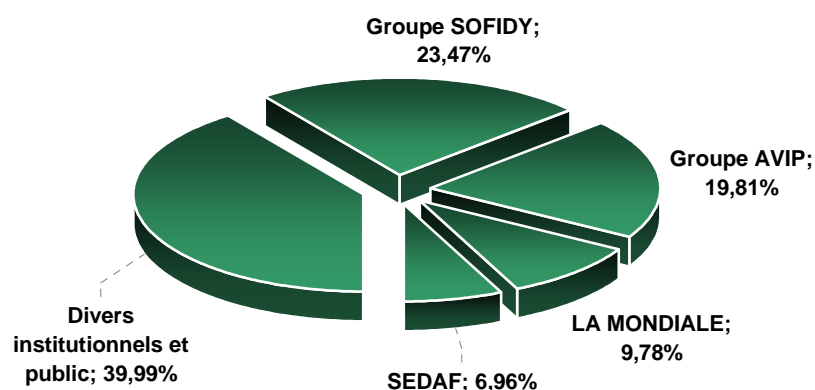
En application de l'article 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-5 dudit code.

INFORMATIONS JURIDIQUES ET DIVERSES

EVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Au cours de l'exercice 2006, le capital social a été porté de 15 723 968 € à 19 547 328 € (1 221 708 actions de 16 € de valeur chacune) suite à l'introduction en bourse de la Société.

Au 31 décembre 2006, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante (actionnaires détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote) :



Les principales modifications intervenues au cours de l'exercice dans la détention du capital sont les suivantes :

Actionnaires	31.12.05		31.12.06	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
SA SOFIDY (1)	211 122	21,48%	242 376	19,84%
SAS SOFIDIANE (1)	-	-	44 327	3,63%
SA AVIP (2)	184 122	18,74%	194 724	15,94%
SA MARTIN MAUREL (2)	43 750	4,45%	47 284	3,87%
SCI LA HENIN VIE PIERRE	119 450	12,15%	119 450	9,78%
SEDAF	77 300	7,87%	85 027	6,96%
Autres actionnaires < 5%	347 004	35,31%	488 520	39,99%
TOTAL	982 748	100,00%	1 221 708	100,00%

(1) Groupe SOFIDY / Christian FLAMARION

(2) Groupe AVIP

A titre d'information, conformément à l'article L225-100-3 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, 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 3 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.

PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté par l'Assemblée Générale du 28 août 2006, 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 2006, 149 actions de la Société sont détenues au titre de ce contrat de liquidité (achetées le 13 décembre 2006 au cours de 43,10 €). Aucune autre utilisation du programme de rachat d'actions n'a été mise en œuvre au cours de l'exercice 2006.

MANDATS ET REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le Directoire

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS
Jean-Marc PETER	Président du Directoire	41 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	31/03/2010	Représentant de SOFIDY comme Président du Conseil de Surveillance de la Sté Espace Immobilier Lyonnais depuis le 15 mai 2006
Jérôme GRUMLER	Membre du Directoire	34 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2006	31/03/2010	Représentant de SOFIDY comme administrateur de la Sté GSA Immobilier depuis mai 2006

Messieurs Jean-Marc Peter et Jérôme Grumler n'ont perçu en 2006 aucune rémunération directe ou indirecte au titre de leurs fonctions au sein du Directoire de SELECTIRENTE.



47 rue Erlanger – Paris 16^{ème}

Le Conseil de Surveillance

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS
MARTINIER Hubert	Président du Conseil de Surveillance	55 ans	Membre du CS depuis 1997 Nomin. Président CS du 17/09/04 renouvelé à l'AG du 3 avril 2001	AG 2007 sur comptes 2006	Administrateur de CODICIL SA Membre du Conseil de surveillance des SCPI : EFIMMO IMMORENTE, CIFOCOMA 4, IMMOBILIERE PRIVEE France PIERRE, PIERRE SELECTION Président du Conseil de Surveillance des SCPI HAUSSMANN IMMOBILIER, BTP IMMOBILIER
CHARON Jean-Louis	Vice-président du Conseil de Surveillance	50 ans	CS du 17/09/04 entériné par l'AG du 13 mai 2005	AG 2007 sur comptes 2006	Représentant permanent de la SARL CHATEAUBRIAND comme Président de CITY STAR EQUITY SAS Président de CONFIM SAS Président de CITY STAR CAPITAL SAS représentant de la SAS HORUS GESTION SAS comme Président du Directoire de NEXSTAR GESTION SAS Président de SOBK SAS Représentant de la SAS SOBK comme Président d'HORUS CAPITAL 1 SAS Gérant de SEKMET EURL Gérant de la SCI LAVANDIERES Gérant de la SCI JLC VICTOR HUGO Gérant de la SARL HORUS GESTION SARL Co-gérant de la SARL CHATEAUBRIAND Censeur de NEXITY Censeur d'AFFINE Vice-président du Conseil de Surveillance de PAREF Administrateur de FONCIERE ATLAND
AMBLARD Guy	Membre du Conseil de Surveillance	75 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 3 avril 2001	AG 2007 sur comptes 2006	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
BOULVERT Pierre-Yves représentant de la sté AVIP	Membre du Conseil de Surveillance		à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 3 avril 2001	AG 2007 sur comptes 2006	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI RENTE IMMOBILIERE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI VALEUR PIERRE PATRIMOINE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI CIFOCOMA 4 Représentant d'AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance des SCPI : AGF PIERRE, BTP IMMOBILIER, CIFOCOMA4, EFIMMO, GENEPIERRE, IMMORENTE, HAUSSMANN IMMOBILIER, INVESTIPIERRE, LION, PF OPPORTUNITE, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, VALEUR PIERRE 1, VALEUR PIERRE 6, SELECTINVEST
PETOLAT Patrick représentant de la SCI LA HENIN VIE PIERRE	Membre du Conseil de Surveillance		à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 3 avril 2001	AG 2007 sur comptes 2006	
MOTTE Philippe représentant de la sté SEDAF	Membre du Conseil de Surveillance		à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 3 avril 2001	AG 2007 sur comptes 2006	Représentant de la SEDAF comme Président du conseil d'administration de la Sté SEDAF CONSTRUCTION Représentant de la SEDAF comme Gérant de la Sté ESPACE FERRER Co-Gérant de la SCI SEDAFICA 2 Co-Gérant de la SCI SEDAFICA 3 Gérant de la Sté ROVIMO Membre du Comité de l'Architecture et Maîtres d'Ouvrages Vice-président de l'association des amis du Musée La Piscine à Roubaix
FLAMARION Antoine représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL	Membre du Conseil de Surveillance	34 ans	CS du 25 mars 2005 entériné par l'AG du 13 mai 2005	AG 2009 sur comptes 2008	Président de TIKEHAU CAPITAL SAS Administrateur de la société FINANCIERE FLO Vice Président du Conseil de Surveillance du Groupe Flo Administrateur de la SAS CAPEXIS Représentant de TIKEHAU CAPITAL SAS comme : . Administrateur de la SA SOFIDY . Président de TIKEHAU CAPITAL ADVISORS SAS . Président de TIKEHAU CAPITAL PARTNERS SAS . Président de MAKEMO CAPITAL SAS . Président de FAKARAVA CAPITAL SAS
DESERT Gilles représentant de la CARPV	Membre du Conseil de Surveillance		AG du 24 mai 2006	AG 2012 sur comptes 2011	Vice-président de la CARPV de 2002 à 2005 puis Trésorier de la CARPV depuis 2006 Administrateur suppléant de la CNAVPL depuis 2003

Jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'investissements en 2006 :

Membres du Conseil de Surveillance	Jetons de Présence
M. Martinier (Président)	7 659 €
M. Charon (Vice-Président)	3 703 €
M. Amblard	1 826 €
AVIP	1 826 €
M. Bouthie	457 €
CARPV	457 €
LA HENIN VIE PIERRE	457 €
SEDAF	1 370 €
TIKEHAU CAPITAL	913 €
Sous-Total	18 667 €
Membres du Comité d'Investissements	Jetons de Présence
M. Martinier	2 333 €
M. Charon	0 €
M. Gervasi	0 €
Sous-Total	2 333 €
TOTAL	21 000 €

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

Indépendance des membres du Conseil de Surveillance

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

Comité d'Investissement

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'Investissement. 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.

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 SG 94/05.

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. Ce livre, régulièrement mis à jour, fera l'objet d'une refonte en 2007.

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 2006, les honoraires versés au cabinet KMPG se sont élevés à :

- Honoraires de commissariat aux comptes : 23 760 € HT,
- Honoraires au titre des missions accessoires (introduction en bourse) : 78 504 € HT.

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, dans le Document de Base de la Société ayant reçu le visa AMF n° I.06-146 en date du 12 septembre 2006.

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

Treizième résolution

Le décret n°2006-1566 du 11 décembre 2006 modifie le décret n°67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales en ce qui concerne les délais d'accomplissement des formalités à remplir pour régir le droit des actionnaires de participer aux Assemblées Générales. Pour tenir compte de ces nouvelles dispositions, le Directoire propose à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'approuver la treizième résolution qui consiste à modifier les statuts de la Société en conséquence.

Quatorzième résolution

Le Directoire propose de proroger les dispositions de la 7^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes relevant de la catégorie des « investisseurs qualifiés » ou appartenant à un « cercle restreint d'investisseurs », au sens de l'article L. 411-2 II 4°) du Code monétaire et financier (ci-après les « Bénéficiaires »). La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 18 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Quinzième résolution

Le Directoire propose de proroger les dispositions de la 8^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Afin de se prémunir contre les offres publiques inamicales, la loi 2006-387 du 31 mars 2006 transposant la Directive OPA 2004/25 a introduit la faculté pour la société cible de se défendre en cours d'offre en autorisant son assemblée générale ou ses organes de direction agissant sur délégation à émettre, pendant l'offre, des bons permettant de souscrire, à des conditions préférentielles, à des actions de la société, et en les attribuant gratuitement à tous les actionnaires de la société cible avant l'expiration de l'offre. Dans ce cadre, il est proposé à l'Assemblée Générale que ce dispositif, codifié aux articles L.233-32 et suivants du Code de commerce, soit prorogé. La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 18 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Seizième résolution

Le Directoire propose de proroger les dispositions de la 9^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose par conséquent de décider 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

La Société a décidé d'opter pour le régime fiscal SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007. Cette option permettra d'exonérer d'impôt sur les sociétés les revenus locatifs et les plus-values de cessions immobilières dès la première année. Elle contribuera à une amélioration immédiate des performances de la Société.

SOFIDY entend par ailleurs poursuivre le développement de SELECTIRENTE dont le positionnement est approprié au faible niveau historique des taux d'intérêts. Un programme d'investissement de l'ordre de 30 à 40 M€ est envisagé pour 2007. Outre la trésorerie disponible à fin 2006, ces investissements seront financés par des emprunts bancaires et de nouvelles levées de fonds (augmentation de capital et / ou émission d'un emprunt obligataire convertible).

La politique d'arbitrage opportuniste sera en outre poursuivie.

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 28 août 2006 a consenti au Directoire les délégations et autorisations d'émettre des actions et autres valeurs mobilières suivantes (cette Assemblée Générale a annulé et remplacé toutes les précédentes délégations) :

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de l'autorisation	Utilisation au cours de l'exercice 2006
1 ^{ère}	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	20 000 000 euros pour les augmentations de capital.	26 mois à compter du 28 août 2006	
2 ^{ème}	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance	10 000 000 euros pour les augmentations de capital 10 000 000 euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 28 août 2006	Procès verbal du Directoire du 19.09.06, décision de principe d'utiliser la délégation. Procès verbal du Directoire du 06.10.06, réalisation de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 3 823 360 € par l'émission de 238 960 actions nouvelles.
3 ^{ème}	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 1 ^{ère} résolution	26 mois à compter du 28 août 2006	
6 ^{ème}	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres	5 000 000 euros	26 mois à compter du 28 août 2006	
7 ^{ème}	Augmentations du capital de la Société au profit « d'investisseurs qualifiés » ou appartenant à une « cercle restreint d'investisseurs »	10 000 000 euros	18 mois à compter du 28 août 2006	
8 ^{ème}	Emission de bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique	10 000 000 euros étant précisé que le nombre maximum de bons qui pourra être émis ne pourra excéder 30% du capital de la Société au jour de la décision d'émission	18 mois à compter du 28 août 2006	
9 ^{ème}	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10% du capital sur 24 mois	18 mois à compter du 28 août 2006	
10 ^{ème}	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 28 août 2006	
11 ^{ème}	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 28 août 2006	
12 ^{ème}	Programme de rachat d'actions propres	Dans les limites légales avec un maximum de 10 000 000 euros	18 mois à compter du 28 août 2006	Procès verbal du Directoire du 03.10.06 : mise en place d'un contrat de liquidité pour 300 000 €

Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} résolutions est fixé à 20.000.000 euros.

RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>En euros</i>	2002	2003	2004	2005	2006
I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital Social	9 448 960	10 995 536	15 723 968	15 723 968	19 547 328
Nombre d'actions ordinaires existantes	590 560	687 221	982 748	982 748	1 221 708
Nombre maximal d'actions futures à créer par convention d'obligations et levées d'options de souscriptions	111 311	60 000	60 000	60 000	60 000
II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	2 757 970	3 507 273	4 470 415	5 354 671	6 777 851
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	1 868 918	2 480 163	3 169 308	7 775 754	5 247 345
Impôts sur les bénéfices	270 063	387 143	543 226	2 008 730	726 347
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	515 417	738 797	1 028 544	3 792 226	1 965 632
Résultat distribué	432 916	576 343	775 260	2 240 524	1 527 135
III-RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	2,88	3,27	3,66	6,43	3,70
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	0,93	1,15	1,42	4,23	1,61
Dividende net global revenant à chaque action	0,78	0,90	1,08	2,50	1,25
IV-PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

La Société n'établissant pas de comptes consolidés, elle n'est pas tenue de produire le tableau des flux de trésorerie dans le cadre de ses comptes annuels. Ce tableau est par conséquent présenté ci-dessous en information complémentaire au Rapport du Directoire :

<i>En euros</i>	2005	2006
Résultat de l'exercice (3)	3 792 226	1 965 632
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 998 317	2 555 366
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (1)	-2 941 359	-790 940
Capacité d'autofinancement	2 849 184	3 730 058
Variation du besoin en fonds de roulement	556 367	-1 979 007
Flux net de trésorerie généré par l'activité	3 405 552	1 751 051
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-874 079	-125 009
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-9 054 775	-30 243 534
Acquisitions d'immobilisations financières	-26 765	-1 099 383
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts (1)	2 029 446	1 654 212
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts (1)	2 832 924	55 863
Autres variations d'immobilisations	1 318 902	-128 182
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-3 774 346	-29 886 033
Variation de capital et primes d'émissions	1 817 820	8 673 018
Dividendes versés aux actionnaires	-775 260	-2 240 524
Nouveaux emprunts contractés (2)	10 727 695	18 600 000
Remboursements d'emprunts	-2 573 156	-2 874 454
Variations des dépôts de garantie	201 112	322 400
Autres variations financières	-16 128	111 210
Flux net de trésorerie lié aux financements	9 382 083	22 591 650
Variation de trésorerie	9 013 289	-5 543 333
Trésorerie d'ouverture	2 182 175	11 195 464
Trésorerie de clôture	11 195 464	5 652 131
Variation de trésorerie	9 013 289	-5 543 333

(1) impôt retenu à 33,33% sauf 16,5% pour les cessions de deux actifs en régime SIIC 3 au 1er semestre 2006

(2) en 2005 ce chiffre intègre la trésorerie nette dégagée par l'opération de refinancement réalisée en 2005

(3) inclut en 2005 une plus value de cession Antikeau de 2,4 M€ net de fiscalité



CASA – Centre commercial Villabé _ Essonne (91)



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



MAXITOYS - Namur - Belgique

RAPPORT FINANCIER 2006

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	Exercice N clos le 31/12/2006			Exercice N-1, clos le 31/12/2005
	BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	1		1	
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	2 911 489	976 421	1 935 068	2 120 000
Immobilisations Corporelles				
Terrains	15 725 125		15 725 125	9 885 537
Constructions	64 727 550	7 872 016	56 855 534	35 491 112
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	401 196		401 196	495 626
Immobilisations Financières				
Participations	1 335 783		1 335 783	236 400
Créances rattachées à des participations	311 262		311 262	376 225
Fonds de roulement	40 840		40 840	35 641
Autres immobilisations financières	300 000		300 000	
ACTIF IMMOBILISE	85 753 246	8 848 437	76 904 809	48 640 541
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	372 662		372 662	164 660
Créances douteuses	199 924	110 482	89 441	131 388
Clients factures à établir	24 337		24 337	36 802
Locataires charges à rembourser	395 803		395 803	329 303
Autres créances				
Créances fiscales	923 433		923 433	534 678
Produits à recevoir	191 849		191 849	133 086
Débiteurs divers	389 059		389 059	437 114
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	4 844 733		4 844 733	10 786 002
Disponibilités	807 398		807 398	409 462
Charges constatées d'avance	22 115		22 115	
ACTIF CIRCULANT	8 171 314	110 482	8 060 831	12 962 497
Prime de remboursement des Obligations	37 522		37 522	57 077
TOTAL GENERAL	93 962 081	8 958 919	85 003 162	61 660 115

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006 (SUITE)

PASSIF	Exercice N clos le 31/12/2006	Exercice N-1, clos le 31/12/2005
Capital social	19 547 328	15 723 968
Primes d'émission	9 511 325	4 661 667
Réserve légale	340 177	150 566
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	1 793 677	431 585
Résultat de l'exercice	1 965 632	3 792 226
CAPITAUX PROPRES	33 170 043	24 771 917
Provisions pour risques	113 453	63 453
Provisions pour charges	56 223	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	169 677	63 453
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles	1 966 592	1 966 592
Emprunts auprès des établissements de crédit	46 840 767	31 108 130
Emprunts et dettes financières diverses	190 146	73 604
Dépôt de garantie	1 435 568	1 107 969
Dettes		
Clients avoirs à établir	13 239	6 590
Clients créditeurs	19 227	229 912
Clients avances sur charges	376 629	312 969
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	475 186	256 410
Dettes fiscales et sociales	80 985	1 497 630
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Créditeurs divers		
Autres dettes	256 732	252 786
Produits constatés d'avance	8 371	12 153
DETTES	51 663 443	36 824 745
TOTAL GENERAL	85 003 162	61 660 115

COMPTE DE RESULTAT 2006

	Exercice N, clos le 31/12/2006	Exercice N-1, clos le 31/12/2005
Produits d'exploitation		
Loyers	6 143 832	4 852 574
Revenus des SCPI	609 160	447 300
Revenus annexes	24 859	54 797
Chiffre d'affaires net	6 777 851	5 354 671
Charges locatives refacturables	460 085	407 458
Taxes refacturables	501 540	326 761
Commissions et courtages	65 057	30 096
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	133 657	125 468
Autres produits	859	1 152
Total des produits d'exploitation	7 939 049	6 245 606
Charges immobilières		
Charges locatives non refacturables	23 872	40 859
Charges locatives refacturables	460 085	407 458
Entretien non refacturable	45 747	159 929
Impôts, taxes et versements assimilés		
Taxes non refacturables	14 629	62 102
Taxes refacturables	501 540	326 761
Autres impôts	62 828	39 252
Autres achats et charges externes		
Rémunération de la société de gestion	539 498	431 778
Honoraires	215 091	97 167
Assurances	70 459	26 644
Services bancaires	14 727	4 369
Autres achats	10 659	3 303
Dotations d'exploitation		
Dotations aux amortissements	2 479 161	1 885 049
Dotations aux provisions pour créances douteuses	77 174	94 151
Dotations aux provisions pour gros entretien	63 132	38 057
Dotations aux provisions pour risques	50 000	63 453
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir		-
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	51 309	54 663
Total des charges d'exploitation	4 679 913	3 734 997
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 259 136	2 510 609

COMPTE DE RESULTAT 2006 (SUITE)

	Exercice N, clos le 31/12/2006	Exercice N-1, clos le 31/12/2005
Produits financiers		
Produits sur créances rattachées à des participations	14 349	43 584
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	253 963	49 785
Autres intérêts et produits assimilés	2 101	
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	
Total des produits financiers	270 414	93 368
Charges financières		
Intérêts et charges assimilés	1 745 635	1 063 271
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	14 563	-
Autres intérêts et charges assimilés	37 807	
Dotations aux amortissements et aux provisions	19 555	19 555
Total des charges financières	1 817 561	1 082 826
RESULTAT FINANCIER	- 1 547 147	- 989 458
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	1 711 989	1 521 151
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 922 145	6 756 157
Reprise sur provisions et transferts de charges		-
Total des produits exceptionnels	1 922 145	6 756 157
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		132 234
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	942 155	2 344 118
Dotations aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles	942 155	2 476 352
RESULTAT EXCEPTIONNEL	979 990	4 279 805
Impôts sur les bénéfices	726 347	2 008 730
BENEFICE OU PERTE	1 965 632	3 792 226

ANNEXE

I – Faits marquants de l'exercice

SELECTIRENTE s'est introduite en bourse en octobre 2006 sur Eurolist C d'Euronext Paris.

II - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2006 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. Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

▪ 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 de l'usufruit.

▪ Immobilisations corporelles

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

Depuis le 1er janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants. La ventilation du coût d'acquisition selon les différents composants d'un bien immobilier et les durées d'amortissement de chacun des composants sont les suivantes :

Composants	Moyennes surfaces de périphérie		Boutiques pieds d'immeubles	
	Ventilation du coût de revient	Durée amortissement	Ventilation du coût de revient	Durée amortissement
Terrain	20%	N/A	20%	N/A
Structure / gros œuvre	60%	Linéaire 30 ans	64%	Linéaire 40 ans
Toiture / Aménagements extérieurs / Façade	16%	Linéaire 15 ans	12%	Linéaire 15 ans
Installations générales et aménagements intérieurs	4%	Linéaire 10 ans	4%	Linéaire 10 ans

En cas d'indice de perte de valeur touchant un actif immobilier donné, que cet indice de perte de valeur soit interne (dégradation, perte de loyers...) ou externe (baisse de la valeur d'expertise ou bien analyse interne démontrant une chute significative de la valeur de marché de l'actif immobilier 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. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2006.

- *Immobilisations financières*

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 constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2006.

- *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).

- *Prime de remboursement des obligations*

La prime est amortie selon le mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

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 capital.

- *Immobilisations corporelles*

Elles sont constituées des immeubles constituant le patrimoine immobilier locatif dont la liste est fournie dans le tableau du patrimoine.

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières concernent principalement des parts de SCPI acquises en pleine propriété (IMMORENTE, SELECTINVEST 1, EFIMMO et SOFIPIERRE) et une participation de 5% dans la SAS CIMES & Cie ainsi que la créance rattachée à cette participation. Leur liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

▪ *Etat des immobilisations au 31 décembre 2006*

	31.12.05	Augmentation		Diminution		31.12.06
	Valeurs Brutes	Virement poste à poste	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	Valeurs brutes
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Autres immobilisations incorporelles	2 813 690		125 010		27210	2 911 490
TOTAL	2 813 690		125 010		27 210	2 911 490
Immobilisations corporelles						
Terrains	9 885 537		6 042 307		202 719	15 725 125
Constructions	41 429 762		24 201 227		903 439	64 727 550
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	495 626		401 195		495 626	401 195
TOTAL	51 810 925		30 644 729		1 601 784	80 853 870
Immobilisations financières						
Participations	236 400		1 099 383			1 335 783
Créances rattachées aux participations	376 225		14 345		79 308	311 262
Fonds de roulement	35 641		9 246		4 047	40 840
Autres immobilisations financières			300 000			300 000
TOTAL	648 266		1 422 974		83 355	1 987 885
TOTAL GENERAL	55 272 881		32 192 713		1 712 349	85 753 245

▪ *Etat des amortissements et provisions au 31 décembre 2006*

AMORTISSEMENTS	31.12.05	Augmentations, Dotations	Diminutions, reprises	31.12.06
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	693 690	309 941	27 210	976 421
TOTAL	693 690	309 941	27 210	976 421
Immobilisations corporelles				
Constructions	5 840 444	2 120 281	187 022	7 773 703
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	5 840 444	2 120 281	187 022	7 773 703
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées aux participations				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	6 534 134	2 430 222	214 232	8 750 124

PROVISIONS	31.12.05	Augmentations, Dotations	Diminutions, reprises	31.12.06
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour gros entretien		63 132	6 909	56 223
Autres provisions pour risques et charges	63 453	50 000		113 453
TOTAL	63 453	113 132	6 909	169 676
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	98 205	48 940	48 833	98 312
Sur immobilisations financières				
Sur créances clients	111 223	77 174	77 915	110 482
Sur autres créances				
TOTAL	209 428	126 114	126 748	208 794
TOTAL GENERAL	272 881	239 246	133 657	378 470

COMPTES DE REGULARISATION	31.12.05	Augmentations, Dotations	Diminutions, reprises	31.12.06
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations	57 077		19 555	37 522
TOTAL	57 077		19 555	37 522

▪ *Tableau de variation des capitaux propres*

	Situation au 31/12/2005	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2006
Capital Social	15 723 968	3 823 360			19 547 328
Primes d'émission	4 661 667	5 376 600		- 526 942	9 511 325
Réserve Légale	150 566		189 611		340 177
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	431 585		1 362 091		1 793 676
Résultat de l'exercice	3 792 226		- 3 792 226	1 965 632	1 965 632
Capitaux Propres	24 771 917	9 199 960	- 2 240 524	1 438 690	33 170 043
Dividendes versés			2 240 524		

▪ *Trésorerie*

	Titres détenus au 31/12/2006	Prix d'achat (valeur comptable)	Valeur au 31/12/2006	Plus value potentielle	Moins value potentielle
Etoile Court Terme Institution	14	117 245	117 245		
Ecureuil Monétaire	310	75 342	75 342		
Etoile Euro Trésorerie	7	1 339 166	1 339 166		
Fortis Trésorerie jour	289	1 066 841	1 081 753	14 912	
Monevalor	410	2 246 140	2 246 140		
Sous-total VMP	1 030	4 844 733	4 859 645	14 912	-
Disponibilités		807 398			
Total trésorerie		5 652 131			

▪ *Etat des créances au 31 décembre 2006*

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Prêt			
Autres immobilisations financières	40 840		40 840
Créances rattachées aux participations	311 262	14 345	296 917
Créances de l'actif circulant			
Clients	372 662	372 662	
Clients douteux et litigieux	199 924	199 924	
Autres créances clients	395 803	395 803	
Clients : factures à établir	24 337	24 337	
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et organismes sociaux			
Etat : Impôt sur les bénéfices	488 068	488 068	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	435 365	435 365	
Etat : Autres Impôts et taxes			
Etat : Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	389 059	11 281	377 778
Produits à recevoir	191 849	191 849	
Charges constatées d'avance	22 115	22 115	
TOTAL	2 871 284	2 155 749	715 535

▪ *Etat des dettes au 31 décembre 2006*

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	1 966 592		1 966 592	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes / établissements de crédits	46 840 767	3 295 371	13 985 004	29 560 392
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine				
Dettes financières diverses (dont dépôt de garantie des locataires)	1 625 714	190 146		1 435 568
Fournisseurs et comptes rattachés	475 186	475 186		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices				
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	79 062	79 062		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	1 922	1 922		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	665 827	665 827		
Produits constatés d'avance	8 371	8 371		
TOTAL	51 663 441	4 715 885	15 951 596	30 995 960

IV - Notes sur le compte de résultat

▪ *Chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 99,7% et pour le solde en Belgique.

▪ *Résultat exceptionnel*

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à 980 K€ avant impôt et se compose essentiellement des plus values sur arbitrages notamment :

- une plus-value de 817 K€ sur la cession de biens situés à Boussy Saint-Antoine et Calais,
- diverses plus-values sur des arbitrages mineurs pour un total de 88 K€,
- un complément de prix de 84 K€ suite à la cession des titres Antikehau intervenue en 2005.

▪ *Ventilation de l'impôt sur les bénéfices*

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant	1 711 989	1 728 489	537 297	1 174 692
Exceptionnel	979 990	979 990	189 050	790 940
SOUS-TOTAL	2 691 979	2 708 479	726 347	1 965 632
Frais d'introduction en bourse (1)	-	790 412	-	263 471
TOTAL		1 918 068	462 877	

(1) Comptabilisés en capitaux propres dans le poste "prime d'émission" mais déductibles fiscalement

V - Engagements hors bilan au 31 décembre 2006

▪ *Promesses signées*

Au 31 décembre 2006, SELECTIRENTE a signé les promesses de vente suivantes en vue d'acquérir les actifs immobiliers concernés :

- un magasin de périphérie (enseigne La Halle aux Chaussures) ZAC de Kerlann à Vannes (56) pour un prix d'acquisition hors droits de 1 830 K€,
- un magasin de centre ville (enseigne Sephora) rue Michelet à Tours (37) pour un prix d'acquisition hors droits de 1 150 K€,
- un commerce de centre ville (enseigne Franprix) et un local commercial attenant (Clinique Esthétique) situés avenue de la Résistance au Raincy (93) pour un prix d'acquisition hors droits de 1 940 K€.

▪ *Garanties et hypothèques*

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, la Caisse d'Epargne Ile de France Paris, le Crédit Foncier de France, la Société Générale et la banque HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés. Au 31 décembre 2006, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège prêteur de deniers : rue Lamartine à Saint Thibault des Vignes (77), lotissement des Cents Arpents à Saran (45), rue Saint-Spire (n°13) à Corbeil-Essonnes (91), rue Saint Maur à Paris 11^{ème}, Grande Rue à Epinay sur Orge (91), allée d'Auxois à Maurepas (78), rue de Paris à Epinay sur Seine (93), rue de Courcelles à Paris 17^{ème}, avenue du Général Leclerc à Maisons Alfort (94), rue Aristide Briand à Fontainebleau (77), rue du Grand Pignon / rue des Rosiers / 32 rue Saint Spire à Corbeil Essonnes (91), rue Lafayette à Paris (9^{ème}), avenue de la Libération à Manosque (04), place de la République à Montargis (45) et avenue de la Motte Picquet à Paris 7^{ème}.

Selon les termes d'un contrat de prêt conclu avec la Société Générale, une hypothèque de second rang a été octroyée sur les locaux situés à Bourg en Bresse, à Brest, à Chambry, au Mans, à Saint André les Vergers 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 EFIMMO, 510 parts de la SCPI HABITAPIERRE 2, l'usufruit temporaire de 10 009 parts de SCPI IMMORRENTE, l'usufruit temporaire de 190 parts de la SCPI EFIMMO, l'usufruit temporaire de 840 parts de la SCPI PARTICIPATION FONCIERE 1, 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 €. En conséquence, SELECTIRENTE a signé une convention de séquestre au terme de laquelle il a été prélevé sur le prix de vente cette somme de 472 222 € en couverture de la garantie d'actifs et de passifs octroyée. Ce séquestre a été partiellement remboursé en 2006 et son solde s'élève à 377 778 € au 31 décembre 2006.

▪ *Instruments financiers dérivés*

SELECTIRENTE a procédé à la couverture d'une partie de sa dette à taux variable :

- par la mise en place le 30 septembre 2004, d'un cap non adossé assurant une couverture sur Euribor 3 mois au taux de 3,50%, pour un montant nominal de 4 000 000 € et une durée de trois ans (échéance 30 septembre 2007),
- par la mise en place de plusieurs contrats de swap adossé 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
8 300 000 € 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

▪ *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 2006, cet engagement correspond à une année de commissions d'investissement et deux années de commissions de gestion, ce montant étant ensuite dégressif dans le temps.

VI – Autres informations

▪ *Capital social et impact dilutif dans l'hypothèse d'une conversion des obligations convertibles*

Au 31 décembre 2006, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 19 547 328 € et est composé de 1 221 708 actions d'une valeur nominale de 16 € chacune.

Les 60 000 obligations convertibles en actions SELECTIRENTE sont remboursables au 1^{er} janvier 2009 au prix de 32,78 euros par obligation. La conversion en actions sera ouverte du 1^{er} décembre 2008 au 22 décembre 2008 à raison d'une action pour une obligation.

A titre indicatif, dans l'hypothèse de la conversion en actions nouvelles SELECTIRENTE de la totalité des obligations émises, l'incidence de l'émission et de la conversion sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital de la société SELECTIRENTE préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à la présente émission serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire en %
Avant émission des obligations	1,000 %
Après émission et conversion de 60 000 obligations	0,953 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2006

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payés par SR	Prix de revient de l'acquisition
NANTERRE	92000	4, place Gabriel Péri	La maison de Marina (Décoration, Aménagement)	34	15/12/1997	48 783,69	14 765,80	66 091,47
PARIS	75011	124, bd Richard Lenoir	ECLIP Publicité Communication	54	18/12/1997	44 210,21	13 455,99	59 972,86
SAINT ANDRE LES VERGERS	10120	13, ave Charles de Refuge	Chantemur-Est congés au 31 décembre 2006 La Halle à partir du 1er janvier 2007	642	23/12/1997	259 163,33	65 708,67	337 866,89
BREST	29200	275, route de Gouesnou	Vêtements Groupe André	930	30/03/1998	572 087,38	134 976,14	733 805,43
LE MANS	72000	24/30, rue Roger de La Fresnaye	L'Activité	869	30/03/1998	396 367,44	108 605,51	525 171,87
PARIS	75016	47, rue d'Auteuil	HSBC France	135	26/06/1998	434 479,70	105 459,24	565 985,59
PARIS	75116	152, ave Victor Hugo	L'Enfance Heureuse	64	02/10/1998	106 714,31	35 597,14	149 176,56
PARIS	75020	39, rue des Pyrénées	BISTROT DE L'AVENIR	66	06/10/1998	60 979,61	21 253,96	86 200,51
PARIS	75018	40, rue Damremont	Restaurant Cave à vins Agence de publicité	65 83 13	15/01/1998	142 539,83	37 151,19	188 359,32
PARIS	75017	8, rue de Tocqueville	Décor Avenue	67	13/01/1999	99 091,86	15 697,96	120 327,28
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	24, rue aux Fleurs	LIDL	667	28/01/1999	586 928,72	63 555,00	676 503,06
PARIS	75009	44, rue Notre Dame de Lorette	Crédit Lyonnais	84	01/04/1999	213 428,62	29 521,97	254 670,53
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	M. MEFFRAY - Boucherie Alimentation KAROUIA	24 29	22/06/1999	144 826,57	23 276,16	176 211,02
PARIS	75009	17, rue du Fg Montmartre	Mlle BOULAY - Pharmacie	141	06/07/1999	150 924,53	25 430,28	184 862,15
ARLES	13200	8 rue de la Sagne	ALDI MARCHE	1500	10/09/1999	935 873,24	22 720,29	996 937,26
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS (Groupe Lafarge) GAMIDA TECH	543 264	13/12/1999	259 163,33	33 134,20	303 989,43
DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	CASINO	554	21/12/1999	152 449,02	28 398,02	188 080,92
PARIS	75009	59 bis et 61 rue Jean-Baptiste Pigalle	CALIFORNIA MUSIC (Vte instruments musique)	140	18/04/2000	243 918,43	25 616,29	280 316,11
ARLES FOURCHON	13200	7 lotissement de l'Aurélienne	AUTO BILAN FRANCE SNC	200	25/05/2000	118 300,44	14 230,43	137 832,10
CHAMBRY	02000	rue Descartes	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE MAXITOYS AUBERT	653 755 603	06/07/2000	1 315 635,02	62 743,36	1 433 513,51
ASNIERES	92600	47 avenue de la Marne	UNG Fleuriste	84	25/07/2000	96 042,88	14 044,06	114 490,42
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED BRED - Parking BEN AYAD Jamel (pressing) SAI - Parking Libre - Parking Georges Saunier - Parking	141 0 37 0 0 0	19/09/2000	203 157,63	17 612,11	229 249,12
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS (Groupe Lafarge) Louisiane	1118 672	29/09/2000	841 299,38	88 122,47	960 387,57
PARIS	75012	6 rue de Lyon	Les Monnaies de Lyon Libre	57 -	03/10/2000	125 770,44	11 502,46	143 840,04
PARIS	75017	67 rue de Levis	Fabrication et vente de vêtements	40	16/10/2000	91 469,41	13 782,54	109 462,03
PARIS	75017	17 rue Jouffroy d'Abbans	BATIM SARL Agence immobilière	51	20/10/2000	100 616,35	14 077,75	120 181,07
DOURDAN	91410	60 rue de Chartres	BNP Vendu le 30/08/01	176	27/10/2000	297 275,58 - 59 706,22	22 485,90 - 4 516,17	329 983,05 - 64 222,39
CREIL	60100	Quartier République	ADECCO	119	27/10/2000	143 302,08	12 591,71	162 129,54
DAMMARIE LES LYS	77190	269 rue Léon Foucault	DAMAFOUILLE	1346	30/10/2000	762 245,09	80 041,21	875 977,75
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	Agence de voyages MORIN (Réserve coiffeur)	41 5	13/12/2000	137 204,12	17 742,59	161 144,58

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements 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	19/12/2000	1 198 249,28	77 608,18	1 326 891,75
PARIS	75011	36 rue Sedaine	Achat, vente, import-export de vêtements	81	20/12/2000	274 408,23	31 475,34	318 118,91
			Achat, vente, import-export de vêtements	73				-
PARIS	75014	181 rue d'Alésia	NABIL (Prêt à porter)	30	21/12/2000	114 336,76	12 456,99	131 865,50
PARIS	75008	27/29 rue de Penthièvre	PAPRIKA (Sandwicherie, saladerie)	29	11/01/2001	121 959,21	20 057,51	147 697,40
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Opticien	22	12/01/2001	106 714,31	18 531,54	131 237,60
			NGUYEN HONG DIEP (coiffeur)	37				-
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France	155	15/01/2001	564 061,36	37 290,94	625 406,40
			GYPSO	138				-
PARIS	75018	13 rue de Trétaigne/17 rue Duc	Orthophoniste, kinésithérapeute	185	20/02/2001	167 693,92	23 408,21	200 244,45
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne	Commerce de machines à coudre	18	11/04/2001	156 260,24	13 122,69	177 486,21
			Agence de voyages	51				-
PUTEAUX	92800	109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin	Salon de coiffure	61	23/04/2001	167 693,92	15 550,84	190 574,56
PARIS	75016	41 rue Lafontaine	FONDIS (Superette)	267	31/05/2001	503 081,76	35 034,33	559 640,73
PARIS	75001	5 rue du Marché St Honoré	Vente d'accessoires de luxe	36	06/06/2001	175 316,37	23 437,25	206 703,76
PARIS	75017	81 avenue de Clichy	Vente articles de Paris, accessoires	94	27/06/2001	259 163,33	34 025,54	304 916,43
PONTOISE	95300	9 rue de l'Hôtel de Ville	PPC Pontoise (coiffure)	69	01/08/2001	50 308,18	6 253,63	59 267,72
RUEIL MALMAISON	92500	7/9 rue Paul Vaillant Couturier	Vente de chaussures et vêtements enfants	75	01/08/2001	117 385,74	14 200,63	136 849,83
PARIS	75005	8 boulevard Saint Marcel	Pharmacie	43	14/09/2001	114 336,76	14 576,77	134 070,08
PARIS	75017	13 rue des Acacias	A.P.N.T. (Vente de prêt à porter)	65	19/09/2001	190 561,27	22 038,03	221 103,27
CHOLET	49300	Lotissement "Les Pagannes"	L2P CASH	870	04/10/2001	353 681,72	27 822,60	396 764,50
PARIS	75013	46 boulevard Arago	IZNAGUEN LHASSAN (Alimentation Générale)	79				-
			BALMAR (Marchand de couleurs et vernis)	49	12/10/2001	167 693,92	21 746,37	198 503,11
			LY LONG MAY (Bottier-cordonnier)	17				-
			Vendu le 05/04/2006			- 9 864,35	- 1 279,20	- 11 676,65
SARAN	45400	Zone d'Activités les Cents Arpents	Chaussures Groupe André	413	19/10/2001	846 092,05	82 194,28	965 417,78
			ROGARAY Equipement de la maison	700				-
VILLABE	91100	Centre Commercial Villabé A6	CASA	696	19/10/2001	409 325,61	28 554,33	455 395,14
PARIS	75020	11/13 rue Ménilmontant	Bazar	214	23/11/2001	155 498,00	21 678,32	185 652,43
PARIS	75020	68/70 rue Belgrand	Décoration de la maison	42	27/11/2001	106 714,31	24 669,84	136 639,52
PARIS	75017	25 rue Bayen/9 avenue Niel	BOUTIQUES G.D.	146	30/11/2001	1 029 030,87	65 142,80	1 137 940,50
SAINT THIBAULT DES VIGNES	77400	7 rue Lamartine	VETURA	495	19/12/2001	418 472,55	42 297,92	479 201,29
PARIS	75010	61 rue de Lancry	Libre	92	26/12/2001	137 204,12	24 135,45	167 793,15
PARIS	75016	47 rue Erlanger	Le Trident (Boulangerie-Pâtisserie)	166	28/12/2001	198 183,72	33 208,29	242 461,81
ORLEANS	45100	rue Anthelme Brillat Savarin	DAFY MOTO	220				
			Orléans Automobiles Club Contrôle	500	20/03/2002	853 714,50	81 932,16	973 072,53
			ROGARAY	508				
SARAN	45770	Lotissement "Cent Arpents"	MEDIA SATURN	267				
			CASA	32				
			AUBERT	32				
			LEADER PRICE	58	06/06/2002	361 761,49	21 173,18	398 252,06
			ORLEAN OR S.A.S.	54				
			ARSAC DISTRIBUTION	23				
			MAXI TOYS	65				
			LINET SPORTS	58				
CAEN	14000	11-13 avenue de Paris	A.L.C. (FEU VERT)	900	30/07/2002	472 591,95	44 261,55	537 527,64

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	place de la Gare de Gargan	MAZOUNI (Salon de coiffure)	48	01/10/2002	121 868,00	7 660,09	134 709,21
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Salon de coiffure Pharmacie Durand-Labrunie Commerces Multiples	82 101 19	01/10/2002	559 541,00	31 426,04	614 605,72 - -
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	13 rue du Général Leclerc	CAISSE D'EPARGNE Au Bonheur des enfants (Vente de jouets)	152 86	30/10/2002	314 788,47	24 052,62	355 051,24 -
PORTET SUR GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOOUTOU	1115	16/12/2002	925 000,00	60 267,06	1 024 677,73
SAINT ETIENNE	42000	32 rue des Rochers	KILOOUTOU	991	16/12/2002	540 000,00	35 950,53	598 988,54
QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOOUTOU	617	16/12/2002	535 000,00	35 262,26	593 072,75
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat	KILOOUTOU	1266	16/12/2002	825 000,00	53 930,60	914 087,82
PARIS	75009	43 rue de Provence	Marchand de vins	77	19/12/2002	120 511,00	10 725,57	137 514,93
ASNIERES SUR SEINE	92600	190 rue des Bourguignons	BINA	34	04/02/2003	97 000,00	11 517,66	112 858,36
PARIS	75009	14 rue Notre Dame de Lorette	LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE	55	04/02/2003	61 000,00	7 384,81	71 120,21
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	ART DISTRIBUTION INTERNATIONAL LA CHAUMIERE	18 34	04/02/2003	349 000,00	37 213,26	401 661,79 -
PARIS	75016	23 rue d'Auteuil	JANE VIAL	56	04/02/2003	133 000,00	17 277,67	157 466,96
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	1 rue Heinrich/252 bd Jean Jaurès	PICARD SURGELES	147	23/06/2003	396 368,00	33 246,45	446 799,03
AUCH	32000	58 avenue des Pyrénées	PICARD SURGELES	335	15/07/2003	400 000,00	10 577,77	427 000,88
PARIS	75005	70 boulevard Saint Marcel	Agence immobilière	33	23/07/2003	144 065,00	20 393,87	172 326,59
LEVALLOIS PERRET	92300	53 rue Marius Aujan	Agence immobilière	65	01/08/2003	225 000,00	22 095,60	256 979,43
LEVALLOIS PERRET	92300	2 bis rue Camille Pelletan	BERCAL (plomberie)	31	01/08/2003	83 850,00	9 263,62	96 838,16
LA ROCHELLE	17000	51 rue des Merciers	PETIT BATEAU	135	12/08/2003	370 000,00	25 837,62	411 671,12
PARIS	75008	59 boulevard de Courcelles	Vente de cadeaux	95	09/09/2003	390 000,00	26 692,45	433 360,15
PARIS	75017	28 place Saint Ferdinand	LEGRAND (Boulangerie) La Maison Sarl (brasserie) AMARO (Bonneterie) SARL TOP MODEL BARANES (Vente de prêt à porter)	75 141 38 41 28	17/09/2003	1 160 000,00	80 500,00	- - 1 290 120,00 - -
DORLISHEIM	67120	rue Mercure	PICARD SURGELES	327	19/09/2003	564 510,03	17 162,50	604 939,43
RIS ORANGIS	91130	60 route de Grigny	Pharmacie-DUMEZ KHALLAKI Médecin-LE MINH Vendu le 27/12/2005 Vendu le 19/05/2006	55 144 66	26/09/2003	381 123,00 - 94 632,84 - 96 119,22	53 105,72 - 13 186,15 - 13 393,26	- 455 002,22 - 112 977,05 - 114 751,56
PARIS	75008	8 rue de Marignan	WENDY	55	15/12/2003	390 000,00	38 503,13	445 643,26
LE RAINCY	93340	122 Avenue de la Résistance	SOFRADOM SA CREDIT LYONNAIS	58 149	06/02/2004	443 000,00	47 158,34	509 764,68 -
CORBEIL ESSONNES	91100	13 RUE SAINT PIRE	T.M.C.R.	35	06/02/2004	84 000,00	6 242,37	93 852,06
ARGENTEUIL	95100	CENTRE COMMERCIAL JOLIOT CURIE	ELECTRO PLUS FARAH LOOK COIFFURE FAIVRE DOMINIQUE - FLEURS SEV - AVCI SEVIL SOEUNG HUA SYLVAIN CAO THI MAI - PRESSING	113 76 90 64 70 104 148 109	25/02/2004	2 000 000,00	225 434,50	2 314 451,88 - - - - - - -

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition	
ARGENTEUIL (suite)	95100	CENTRE COMMERCIAL JOLIOT CURIE	M'CHAIET & MACHAIT M'HEDI	279				-	
			SALONS JOLIOT CURIE	158				-	
			EL IHSSANE	111					-
			PHARMACIE JULIOT CURIE	145					-
			KHALID MOHAMMAD	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					-
			EUROPHONE SERVICES	172					-
			EURO DIFFUSION - VIDEO	98					-
			ANISSA MODE	339					-
			TOP COIFFURE	17					-
TOP COIFFURE	81					-			
STIC	117					-			
52 Parkings	0					-			
14 Parkings libres	0					-			
NANTERRE	92000	13-14 PLACE GABRIEL PERI	KELLY SERVICES INTERIM	100	11/03/2004	217 534,80	17 370,83	244 301,85	
PARIS	75019	129 AVENUE SIMON BOLIVAR	CREDIT LYONNAIS	148	11/03/2004	515 134,00	35 737,70	572 906,57	
			O'NET PRESSING	68				-	
LE RAINCY	93340	58 AVENUE DE LA RESISTANCE	Meilleurtaux	229	07/05/2004	516 016,03	58 840,97	597 210,64	
			Vendu le 18/11/05			- 159 500,00	- 18 770,27	- 185 401,08	
BEAUVAIS	60000	RUE HENRI BECQUEREL ZAC DE THER	ADS	800	14/05/2004	965 000,00	105 375,00	1 113 190,00	
ARGENTEUIL	95100	108 rue Paul VAILLANT COUTURIER	Gaz de France	318	29/07/2004	265 000,00	37 950,00	315 068,00	
PARIS	75010	196 rue Saint-Maur	Universal Rags Co	26	30/07/2004	70 000,00	6 500,00	80 159,76	
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin	362	20/08/2004	1 980 000,00	152 343,90	2 217 637,65	
			Dehillerin	36				-	
			Promenade de Vénus	221				-	
			Jurany	74				-	
			Vendu le 24/01/2006			- 23 216,08	- 1 786,28	- 26 002,45	
			Alan Copies	63				-	
Dehillerin	13				-				
PARIS	75008	5 - 7 Labore	Léa Or	32	20/08/2004	915 000,00	70 381,10	1 024 796,35	
			La procure	67				-	
			Maître de l'Epee	95				-	

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS (suite)	75011	8 - 7 Labore	GELIN Muriel (Kinésithérapeute) Cavelier Jérôme Epicirie Alhilali & Ait Warabe	50 71 70				- - -
LES ULIS	91940	Ctre Cial "les boutiques" av. de Bourgogne	LIDL	1066	01/09/2004	410 000,00	48 825,00	477 178,00
EPINAY SUR ORGE	91360	140 Bis Grande rue	LEDUC - COUEYRAS	267	21/10/2004	138 000,00	19 438,19	164 970,03
SAINT-OUEN L'AUMÔNE	95000	7 rue du Général Leclerc	Agence Bancaire	320	01/04/2005	405 000,00	29 847,00	455 650,08
SAINT ÉGRÈVE	38120	23 rue des Glairaux	IDEAL MOQUETTE LA LORIANIS LOISIRS EQUIPEMENTS GRENO	465 375 80 1300	02/06/2005	1 150 000,00	137 100,00	1 338 584,00 - - -
LONGJUMEAU	91160	66 - 72 rue François Mitterrand	M. & Mme BIAU (coiffure) M. QINFANG HU (traiteur asiatique)	62 92	01/07/2005	362 000,00	27 050,00	404 612,00 -
ASNIERES	92600	82-90 Boulevard Voltaire	PICARD SURGELES	216	28/07/2005	378 648,00	33 202,00	428 324,00
FLEURY LES AUBRAY	45400	Rue André Desseaux	PLATEFORME DU BATIMENT "POINT P"	4000	03/08/2005	3 716 000,00	118 588,00	3 987 971,52
PARIS	75010	96 rue Maubeuge	JTI INFORMATIQUE	60	13/09/2005	290 000,00	46 318,00	352 407,45
PARIS	75010	138 rue du Faubourg Poissonnière	POLYDIS	230	27/09/2005	420 000,00	56 318,60	495 371,34
LA ROCHE SUR YON	85000	68 RUE GRAHAM BELL	KING JOUET	1100	18/10/2005	950 000,00	66 850,00	1 057 524,00
PARIS	75011	31 BLD RICHARD LENOIR	ARIAS CARRELAGES DECORATIONS	123	29/11/2005	457 347,00	56 432,12	534 330,28
VAULX-EN-VELIN	69120	7 rue des frères lumière	GENEDIS	4372	04/01/2006	3 500 000,00	221 219,20	3 870 067,97
PARIS	75008	38 rue Laborde	M.C..2 Cuisine	43	05/01/2006	275 000,00	21 010,00	310 171,12
ALFORTVILLE	94140	Chemin de Villeneuve Saint Georges	La plateforme du batiment	6420	02/02/2006	4 995 500,00	529 800,00	5 746 312,00
MAUREPAS	78310	5 allée d'Auxois	DIECKET Pascale Yolande	32	28/04/2006	63 421,00	8 983,00	75 867,81
CORBEIL ESSONNES	91100	12, 14 rue de l'Arche	AAAB Voyages CSC	87 133	09/05/2006	258 000,00	19 963,00	291 260,75
CORBEIL ESSONNES	91100	63 rue Saint Spire	63 Brocante Saint Spire (S.A.R.L.)	51	09/05/2006	52 000,00	5 247,00	59 985,70
EPINAY SUR SEINE	93800	44 rue de Paris	J F C BOBIGNY (S.A.R.L.)	74	10/05/2006	170 000,00	12 900,00	191 649,94
ORANGE	84100	Rue d'Italie ZAC du Coudoulet	TISSUS GEKA ORC	600 680	21/06/2006	765 000,00	106 247,00	906 096,88
PARIS	75008	8 rue de Courcelles	FOUGEROLLE ASSOCIES	89	23/06/2006	370 000,00	24 900,00	410 696,00
PARIS	75015	366 rue de Vaugirard	NEUROSYS	284	26/06/2006	1 100 000,00	129 900,00	1 279 096,00
MAISON ALFORT	94700	99 avenue du Gal Leclerc	VFMA	63	29/06/2006	155 000,00	10 995,00	172 634,80
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	A E BAHIA NET GAMES BOSPHORE GAMBETTA LEMARCHAND SPHERIA ADECCO TLB VIDEO SANTA MARIA CHEZ MANU	32 68 98 61 34 68 58 53 83 52	30/06/2006	1 380 000,00	146 951,37	1 588 029,42
ARPAJON	91290	1 rue de Victor HUGO	CABOT'CHARD	46	30/06/2006	93 737,37	10 148,73	108 041,54
ARPAJON	91290	18 rue Gambetta	Libre	28	30/06/2006	66 262,63	7 174,09	76 374,19
PARIS	75006	33 rue Saint-André des Arts	Ligne AXXAM	65	28/07/2006	600 000,00	78 280,00	710 728,92

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payés par SR	Prix de revient de l'acquisition
FONTAINEBLEAU	77300	10 rue Aristide Briand	PF Conseil	144	28/07/2006	405 000,00	26 800,00	452 457,31
CORBEIL ESSONNES	91100	9 rue du Grand Pignon	Andréa Sarl	39	14/09/2006	66 000,00	11 905,00	81 631,98
VERSAILLES	78000	25-27 rue Hoche	Libre	155	18/09/2006	680 000,00	68 600,00	778 544,00
CORBEIL ESSONNES	91100	2 rue des Rosiers	Travaux Bois	39	22/09/2006	85 000,00	15 005,00	104 789,24
CORBEIL ESSONNES	91100	32 rue Saint Sipre	Corbeil Bio	40	22/09/2006	80 000,00	14 655,00	99 183,30
PARIS	75009	68 rue Lafayette	JENNY STAR	82	26/09/2006	400 000,00	62 280,00	484 395,48
Manosque	04100	230 b av de la liberation	EVIDENCE HIFI HOME CINÉMA	158	28/09/2006	287 200,00	14 360,00	313 622,40
PARIS	75018	111 rue du Mt Cenis	FRANPRIX	375	29/09/2006	700 000,00	77 200,00	808 288,00
PARIS	75018	57 rue Ordener	SHALIMAR'S	41	17/10/2006	270 000,00	32 684,31	317 164,73
PARIS	75011	7-9 rue Charonne	TIZO DE NIRO (métal pointu)	50	17/10/2006	410 000,00	49 298,00	477 669,92
PARIS	75010	255 rue Faubourg Saint Martin	Le petit Marché COCCI Le croustillant de St martin	38 45	17/10/2006	370 000,00	44 197,48	434 012,69
PARIS	75017	30 rue Brochant	Arrondissement 21 (Agence Immobilière)	73	25/10/2006	330 000,00	44 382,00	392 292,43
NAMUR BELGIQUE	5000	254 chaussée Louvain	MAXI TOYS	1000	25/10/2006	1 500 000,00	215 388,00	1 797 452,16
PARIS	75004	rue du roi de Sicile	F2L (IPOKAMP) (prêt à porter)	106	27/10/2006	400 000,00	59 198,00	481 166,03
DOMMARTIN LES TOUL	54200	Zac de la Jonchery	SOJOU DIS (king jouet)	918	27/10/2006	902 000,00	117 420,00	1 060 196,80
SAINT QUENTIN	2100	9-11-13 rue de la Sellerie	EURODIF	2010	08/11/2006	2 713 046,00	210 900,00	3 040 903,84
MONTARGIS	45200	17 place de la République	VENANT (SARL) VENANT (M. & Mme)	242 134	20/11/2006	300 000,00	35 292,64	348 704,35
PARIS	75002	108 rue Réaumur	Raymond de Flos Sarl ELC Sarl Favil Véronique Sarl Pour votre Confort Sarl R2 Coiffure	51 72 65 69 58	26/12/2006	2 300 000,00	296 306,02	2 700 158,26
PARIS	75007	21 avenue de la Motte Picquet	La boutique du Tapis	23	27/12/2006	200 000,00	30 844,00	241 887,58
SOUS-TOTAL				6 028		70 409 176	6 872 039	80 452 675

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

TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Commission 4%	Prix de revient de l'acquisition
SCPI ACTIPIERRE	Usufruit temporaire de 15 parts	1 298,10	116,68	67,68	1 482,47
SCPI ACTIPIERRE 3	Usufruit temporaire de 350 parts	25 112,00	1 201,36	1 258,83	27 572,19
SCPI AGF PIERRE	Usufruit temporaire de 717 parts	40 110,10	1 318,04	1 981,92	43 410,07
SCPI ATLANTIQUE PIERRE	Usufruit temporaire de 1666 parts	37 311,47	1 835,04	1 881,09	41 027,61
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	Usufruit temporaire de 301 parts	21 630,00	1 906,26	1 125,97	24 662,23
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 2	Usufruit temporaire de 175 parts	10 465,00		500,65	10 965,65
SCPI BTP IMMOBILIER	Usufruit temporaire de 360 parts	29 498,00	2 155,88	1 514,32	33 168,20
SCPI BUROBOUTIC 1	Usufruit temporaire de 516 parts	76 812,80	4 645,95	3 900,62	85 359,37
SCPI CIFOcoma 1	Usufruit temporaire de 58 parts	9 562,67	859,42	498,59	10 920,68
SCPI CIFOcoma 3	Usufruit temporaire de 527 parts	42 994,63	2 954,92	2 206,93	48 156,48
SCPI DISTRIPIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 200 parts	32 550,00	1 557,19	1 631,69	35 738,88
SCPI EFIMMO	Usufruit temporaire de 7726 parts	374 284,72	3 445,16	18 070,60	395 800,48
SCPI EPARGNE FONCIERE	Usufruit temporaire de 194 parts	26 055,00	1 250,64	1 306,30	28 611,94
SCPI FICOMA	Usufruit temporaire de 70 parts	22 662,00	1 084,15	1 136,02	24 882,17
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 1158 parts	263 649,10	2 468,02	12 731,04	278 848,16
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 13153 parts	849 854,39	4 352,35	40 933,73	895 140,47
SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1	Usufruit temporaire de 840 parts	81 258,68	3 396,61	4 049,91	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
SCPI MULTICOMMERCE	Usufruit temporaire de 222 parts	25 641,76	841,24	1 275,65	27 758,65
SCPI MULTIMOBILIER 1	Usufruit temporaire de 282 parts	125 593,08	7 236,13	6 354,55	139 183,75
SCPI NOVAPIERRE	Usufruit temporaire de 177 parts	13 700,00		655,41	14 355,41
SCPI PF OPPORTUNITE	Usufruit temporaire de 229 parts	65 727,00	2 768,17	3 276,81	71 771,98
SCPI PIERREVENUS	Usufruit temporaire de 136 parts	9 234,00	441,78	462,89	10 138,67
SCPI SELECTINVEST 1	Usufruit temporaire de 2047 part	367 407,75	1 737,80	17 659,92	386 805,47
FRAIS DE REFINANCEMENT			12 060,00	576,95	12 636,95
Total Immobilisations Incorporelles		2 634 798,90	63 076,56	129 164,21	2 827 039,67
CIMES ET CIE	25290 actions	25 290,00	252,90	1 221,97	26 764,87
SCPI EFIMMO	738 parts	84 380,52	3 541,09	354,30	88 275,91
SCPI IMMORENTE	3773 parts	999 845,00		47 832,58	1 047 677,58
SCPI SELECTINVEST 1 (fusion Abeille immo)	147 parts	47 930,73	4 354,48	-	52 285,22
SCPI SOFIPIERRE	649 parts	113 988,15	3 331,56	3 460,06	120 779,78
Total Immobilisations Financières		1 271 434,40	11 480,03	52 868,92	1 335 783,35
SOUS-TOTAL II		3 906 233,30 €	74 556,59 €	182 033,12 €	4 162 823,02 €
TOTAL GENERAL (I + II)		74 315 409,30 €	6 946 595,59 €	3 353 493,06 €	84 615 08,02 €

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous rappelons qu'en application de l'article L 225-68 du Code de Commerce, le Conseil de Surveillance doit présenter 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 2006 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de Surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

L'exercice 2006 a en premier lieu été marqué par l'introduction en bourse de votre Société sur le compartiment C du marché réglementé Eurolist d'Euronext Paris dont la première cotation a eu lieu le 9 octobre 2006. Votre Conseil de Surveillance a été réuni quatre fois entre les mois de mars et d'octobre 2006 pour se prononcer sur cette opération et a été tenu informé par le Directoire de son bon déroulement. Largement sursouscrite tant par les institutionnels que les particuliers, cette introduction en bourse a rencontré un vif succès et permis une levée de fonds de 9,2 M€.

Au cours de cet exercice, votre Société a également poursuivi son développement :

- un montant de plus de 30 M€ a été investi conformément à l'objectif fixé, représentant 47 nouveaux actifs situés pour l'essentiel à Paris et en région parisienne ;
- ces investissements, conjugués à une hausse de près de 20% des valeurs d'expertises, ont permis un accroissement du patrimoine réévalué de votre Société de plus de 60 % ;
- la rentabilité nette moyenne des nouveaux investissements s'établit à 7,92 % ce qui constitue une bonne performance dans des conditions de marché tendues sur le prix des actifs commerciaux ;
- le ratio de la dette nette rapportée à l'ANR est passé de 59,8 % fin 2005 à 83,7 % fin 2006, la Société profitant ainsi du niveau toujours faible, bien qu'en hausse, des taux d'intérêts pour améliorer son levier financier et allonger la durée de sa dette ;
- enfin, la seconde tranche d'un portefeuille d'arbitrage a été réalisée en régime SIIC 3 permettant de dégager une plus-value nette d'impôt de 0,7 M€.

Le taux d'occupation moyen financier du patrimoine immobilier s'est élevé à 98,31%. L'exercice se solde par un résultat net de 1 966 K€ contre 1 461 K€ l'exercice précédent si l'on exclut la plus-value exceptionnelle réalisée en 2005 sur la cession de la participation dans ANTIKEHAU. Il permet, malgré l'effet dilutif de l'augmentation de capital, de proposer aux actionnaires le paiement d'un dividende de 1,25 € contre 1,20 € pour le dividende ordinaire de l'exercice précédent.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons aucune observation particulière à formuler tant en ce qui concerne le rapport de gestion du Directoire, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

Nous avons approuvé la décision d'opter à compter du 1^{er} janvier 2007 pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Nous avons pris bonne note du montant estimé de l'impôt de sortie qui sera exigible à l'occasion de cette option, soit 3,9 M€, et du projet de réévaluation comptable des immobilisations corporelles et financières de la Société à cette occasion, sans incidence fiscale compte tenu de l'option préalable pour le régime SIIC.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de Surveillance
Hubert MARTINIER

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL

Sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur les procédures de contrôle interne pour l'exercice clos au 31 décembre 2006 (art L 225-68 du Code de Commerce)

Mesdames, Messieurs,

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

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 sous le numéro SG 94/05.

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'exercer un contrôle permanent sur la gestion de la Société par le Directoire et SOFIDY. Il est actuellement composé de huit membres dont six respectent les critères d'indépendance définis dans le rapport Bouton.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises en 2006 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 de l'opération d'introduction en bourse, 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'Investissement. 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.

Le Comité d'Investissement 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.

Procédures de contrôle interne

En l'absence de salariés, et compte tenu de la convention de délégation de gestion signée avec SOFIDY, les procédures de contrôle interne mis en œuvre chez SELECTIRENTE sont pour l'essentiel celles de sa Société de Gestion.

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, règlement et directives internes en vigueur.

Le dispositif de contrôle interne 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 : la collecte d'épargne, 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. Ce livre, régulièrement mis à jour, fera l'objet d'une refonte en 2007.

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.

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.

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.

Le Président du Conseil de Surveillance
Hubert MARTINIER

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice Clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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 2006, 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 spécifiques et les informations 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 appréciations

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

La note n°II de l'annexe expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'enregistrement des immobilisations corporelles, aux amortissements et aux dépréciations les concernant.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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

3 - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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.
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Paris la Défense, le 5 avril 2007
KPMG Audit, *Département de KPMG S.A.*



Pascal LAGAND
Associé

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

Exercice Clos le 31 décembre 2006

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.

1 - Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions ou engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 117 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention de délégation de gestion conclue avec Sofidy S.A.

- Personnes concernées :

Sofidy S.A.,
Tikehau Capital S.A.S., membre du conseil de surveillance.

- Nature et objet :

Aux termes d'une convention de délégation de gestion conclue avec la société Sofidy S.A. en date du 23 octobre 1997 et modifiée par l'avenant n°1 du 14 janvier 2003, votre société a délégué à la Sofidy S.A., la gestion de son patrimoine ainsi que la préparation et l'exécution des programmes d'investissement. Cette convention a été modifiée le 2 août 2006 par l'avenant n°2, prévoyant notamment des dispositions liées à la cotation (mission, répartition du coût) et un aménagement des indemnités en cas de résiliation de la convention. Cet avenant a été préalablement autorisé par le conseil de surveillance du 28 juillet 2006.

- Modalités :

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 :

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

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

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

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

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

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

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

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

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2006 à Sofidy S.A..

Cession de la marque SELECTIRENTE par Sofidy S.A.

- Personnes concernées :

Sofidy S.A.,
Tikehau Capital S.A.S., membre du conseil de surveillance.

- Nature et objet :

La marque « SELECTIRENTE » déposée à l'Institut National de la Propriété Industrielle par Sofidy S.A., en tant qu'actionnaire fondateur, le 8 septembre 2004 a été cédée à votre société le 2 août 2006. Cette cession a été préalablement autorisée par le conseil de surveillance le 28 juillet 2006.

- Modalités :

Cette cession a été consentie au prix de un euro (1€) versé par votre société à Sofidy S.A..

Honoraires liés à l'introduction en bourse versés à Sofidy S.A.

- Personnes concernées :

Sofidy S.A.,
Tikehau Capital S.A.S., membre du conseil de surveillance.

- Nature et objet :

Votre conseil de surveillance a autorisé dans sa séance du 28 juillet 2006, la Société Sofidy S.A. à percevoir des honoraires pour la prestation fournie dans le cadre de l'introduction en bourse.

- Modalités :

A ce titre votre société a versé à Sofidy S.A., un montant de 150 000 euros hors taxes.

2 - Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention avec Sofidy S.A.

- Nature et objet :

La gestion du patrimoine de votre société ainsi que la préparation et l'exécution des programmes d'investissement ont été délégués à la société Sofidy S.A..

- Modalités :

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

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

A ce titre, votre société a pris en charge les sommes suivantes au cours de l'exercice 2006 :

- €. 1 208 933 hors taxes au titre de la commission d'investissement,
- €. 539 498 hors taxes au titre des honoraires de gestion.

Paris la Défense, le 5 avril 2007
KPMG Audit , *Département de KPMG S.A.*



Pascal LAGAND
Associé

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

*Sur le rapport du Président du Conseil de surveillance
pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives
à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière*

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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 du conseil de surveillance 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 2006.

Il appartient au Président du conseil de surveillance de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de surveillance et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président du conseil de surveillance, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président du conseil de surveillance, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président du conseil de surveillance ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne 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.

Paris la Défense, le 5 avril 2007
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.



Pascal LAGAND
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription (résolution n°14)

Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet de délégation au directoire de la compétence de décider une augmentation de capital par l'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit d'une ou plusieurs personnes relevant de la catégorie des « investisseurs qualifiés » ou appartenant à un « cercle restreint d'investisseurs », opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant maximum des augmentations de capital pouvant être réalisées en vertu de cette délégation est fixé à 10 millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond global de 20 millions d'euros pour les augmentations de capital, adopté par l'assemblée générale du 28 août 2006.

Votre directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de 18 mois, la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de ces opérations.

Il appartient à votre directoire d'établir un rapport conformément aux articles 154 et 155 du décret du 23 mars 1967. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier le contenu du rapport du directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du directoire.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article 155-2 du décret du 23 mars 1967, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre directoire.

Paris la Défense, le 5 avril 2007
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.



Pascal LAGAND
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur l'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique d'acquisition visant la Société (résolution n°15)

Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007

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 maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être ainsi réalisée ne pourra dépasser le plafond de 10 millions d'euros, étant précisé que celui-ci s'imputera sur le plafond global de 20 millions d'euros, pour les augmentations de capital, adopté par l'assemblée générale du 28 août 2006. Le nombre maximum de bons qui pourrait 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 154, 155, 155-1 et 155-3 du décret du 23 mars 1967. 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 effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France qui requiert la mise en œuvre de diligences destinées 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 155-2 du décret du 23 mars 1967, lors de l'utilisation de cette délégation par votre directoire

Paris la Défense, le 5 avril 2007
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.



Pascal LAGAND
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur la réduction du capital par annulation d'actions (résolution n°16)

Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences conduisant à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

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

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

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

Paris la Défense, le 5 avril 2007
KPMG Audit, *Département de KPMG S.A.*



Pascal LAGAND
Associé

PROJETS DE RESOLUTION

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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2006)

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle après avoir entendu la lecture des rapports du Directoire, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2006 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat et distribution)

L'Assemblée Générale approuve les propositions d'affectation du résultat présentées par le Directoire et décide d'affecter le bénéfice distribuable à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2006 comme suit :

- Bénéfice de l'exercice	1 965 632 €
- Report à nouveau créditeur	+ 1 793 677 €
- Bénéfice distribuable	3 759 309 €
- Dotation de la réserve légale	- 98 282 €
- Dotation de la réserve indisponible (correspondant à la valeur des actions propres)	- 6 422 €
- Distribution d'un dividende par action de 1,25 € représentant un montant maximum de	- 1 527 135 €
- Affectation du solde en report à nouveau	2 127 470 €

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

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Générale des Impôts, l'Assemblée Générale précise que les dividendes versés dans le cadre de la présente résolution sont éligibles, pour les personnes physiques, à la réfaction de 40% mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts, et rappelle les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices :

Exercice	Dividende ordinaire par action	Dividende exceptionnel par action	Avoir fiscal par action
2003	0,90	-	0,45
2004	1,08	-	-
2005	1,20	1,30	-

TROISIEME RESOLUTION

(Approbation des conventions réglementées nouvelles et poursuivies)

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

QUATRIEME RESOLUTION

(Renouvellement d'un mandat de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale constate que le mandat de la Société AVIP arrive à échéance et décide de le renouveler dans sa fonction de membre du Conseil de Surveillance.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

CINQUIEME RESOLUTION

(Renouvellement d'un mandat de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale constate que le mandat de la SCI la Hénin Vie Pierre arrive à échéance et décide de le renouveler dans sa fonction de membre du Conseil de Surveillance.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

SIXIEME RESOLUTION

(Renouvellement d'un mandat de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale constate que le mandat de la Société SEDAF arrive à échéance et décide de le renouveler dans sa fonction de membre du Conseil de Surveillance.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

SEPTIEME RESOLUTION

(Renouvellement d'un mandat de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Monsieur Guy Amblard arrive à échéance et décide de le renouveler dans sa fonction de membre du Conseil de Surveillance.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

HUITIEME RESOLUTION

(Renouvellement d'un mandat de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Monsieur Hubert Martinier arrive à échéance et décide de le renouveler dans sa fonction de membre du Conseil de Surveillance.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

NEUVIEME RESOLUTION

(Renouvellement d'un mandat de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Monsieur Jean-Louis Charon arrive à échéance et décide de le renouveler dans sa fonction de membre du Conseil de Surveillance.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

DIXIEME RESOLUTION

(Ratification de la nomination d'un membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale entérine la nomination comme membre du Conseil de Surveillance, de la SAS SOFIDIANE, représentée par Mademoiselle Charlotte LAIR, en remplacement de la Caisse de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires pour la durée du mandat restant à courir.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

ONZIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale constate que la douzième résolution prise lors de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 arrive à échéance le 28 février 2008 et décide de proroger ses dispositions en l'annulant et en votant la présente résolution.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires de sociétés anonymes, 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 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.

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 conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissements reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- 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 dans le cadre de la réglementation boursière ;
- 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 neuvième résolution de l'Assemblée Générale du 28 août 2006, annulée et remplacée par la seizième résolution proposée à la présente Assemblée Générale ;

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

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

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés (i) à tout moment (y compris en période d'offre publique lorsqu'elle est réglée intégralement en numéraire) sous réserve des dispositions de l'article 631-6 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatif aux « *fenêtres négatives* », et (ii) par tous moyens, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), ou par utilisation de produits dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière.

Le prix d'achat des actions dans le cadre de la présente autorisation ne pourra excéder, hors frais d'acquisition, les limites prévues par l'article 5-1° du Règlement européen n° 2273/2003/CE et en tout état de cause 200 % du prix d'introduction des actions de la Société sur Eurolist.

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

- le Directoire ne pourra utiliser cette autorisation que postérieurement à la publication d'un descriptif du programme établi conformément aux dispositions de l'article 241-2 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers sauf cas de dispense visé à l'article 241-3 dudit Règlement,
- 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 dans les conditions légales, 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, dans les conditions légales, la réalisation du programme de rachat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

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

DOUZIEME RESOLUTION

(Pouvoirs aux fins de formalités)

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour l'accomplissement des formalités de publication et de dépôt prescrites par la loi.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

TREIZIEME RESOLUTION

(Modification des statuts pour tenir compte des nouvelles dispositions relatives au droit des actionnaires de participer aux Assemblées Générales)

Pour tenir compte des dispositions du décret n°2006-1566 du 11 décembre 2006 modifiant le décret n°67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciale, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires de sociétés anonymes, après avoir entendu la lecture du rapport du Directoire, décide de modifier les statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p style="text-align: center;">Article 29 Accès aux assemblées - Pouvoirs</p> <p>I. 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.</p> <p style="text-align: center;"><i>Le droit des actionnaires de participer aux assemblées générales est subordonné :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- 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, des actions au porteur ou d'un certificat de l'intermédiaire teneur de compte, constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'assemblée. La révocation expresse de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions impératives en vigueur. <p>Ces formalités doivent être accomplies au plus tard cinq (5) jours calendaires avant la date de la réunion. Toutefois, le Directoire, par voie de mesure générale, peut réduire ce délai qui sera alors indiqué dans l'avis de réunion.</p> <p>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. L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'assemblée annule tout vote par correspondance ou tout vote par procuration. De même, en cas de retour à la fois de la formule de procuration et du formulaire de vote par correspondance, la formule de procuration est prise en considération, sous réserve des votes exprimés dans le formulaire de vote par correspondance. 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.</p>	<p style="text-align: center;">Article 29 Accès aux assemblées - Pouvoirs</p> <p>I. 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.</p> <p style="text-align: center;"><i>Le droit des actionnaires de participer aux assemblées générales est subordonné :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Ces formalités doivent être accomplies dans les délais légaux.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

QUATORZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social au profit « d'investisseurs qualifiés » ou appartenant à un « cercle restreint d'investisseurs »)

L'Assemblée Générale constate que la septième résolution prise lors de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 arrive à échéance le 28 février 2008 et décide de proroger ses dispositions en l'annulant et en votant la présente résolution.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires de sociétés anonymes, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes relevant de la catégorie des « *investisseurs qualifiés* » ou appartenant à un « *cercle restreint d'investisseurs* », au sens de l'article L. 411-2 II 4°) du Code monétaire et financier (ci-après les « Bénéficiaires ») ;
2. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, le soin de fixer la liste précise des Bénéficiaires, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 I, alinéa 2 du Code de commerce ;
3. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de cette délégation est fixé à 10.000.000 euros, et que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global pour les augmentations de capital prévu au premier tiret du 2°) de la première résolution de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 ;
4. décide de supprimer, en faveur des Bénéficiaires, le droit préférentiel de souscription des actionnaires pour les actions pouvant être émises en vertu de la présente autorisation ;
5. décide que le prix d'émission des actions nouvelles souscrites par les Bénéficiaires en application de la présente délégation, sera au moins égal à 95% de la moyenne pondérée des cours cotés de l'action ancienne constatés sur l'Eurolist d'Euronext Paris pendant les trois dernières séances de bourse précédant le début de l'émission, après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance ;
6. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi et la réglementation, pour faire usage en une ou plusieurs fois de la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - décider du nombre maximal d'actions à émettre, dans les limites fixées par la présente résolution, constater le montant définitif de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - arrêter les dates et toutes autres conditions et modalités d'une telle augmentation de capital et notamment la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ;
 - le cas échéant, imputer les frais d'une telle augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital résultant d'une telle augmentation ;
 - d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et décisions et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des actions émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ou consécutives aux augmentations de capital réalisées ;
7. fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

QUINZIEME 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 constate que la huitième résolution prise lors de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 arrive à échéance le 28 février 2008 et décide de proroger ses dispositions en l'annulant et en votant la présente résolution.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales et notamment, outre les articles L. 225-129-2 et L. 225-129-5 du Code de commerce, celles issues de la loi n° 2006-387 du 31 mars 2006 codifiées aux articles 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 L233-32 II et L 233-33 du Code de commerce permettant aux actionnaires de la Société de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la Société et ;
- leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique ainsi que ;
- fixer les conditions d'exercice qui doivent être relatives aux termes de l'offre ou de toute autre offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons. Dans les limites définies ci-dessous, le Directoire aura tous pouvoirs notamment à l'effet de :
 - arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons,
 - déterminer l'identité des bénéficiaires et le nombre de bons à émettre,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
 - fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital nécessaires pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits attachés audits bons,
 - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions souscrites par l'exercice des droits attachés aux bons porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation de la ou des émission(s) réalisée(s) pour permettre aux titulaires des bons d'exercer les droits qui y sont attachés,
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux bons pendant un délai maximal de trois mois ;
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, 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 échéant, 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 première résolution de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 ;

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

SEIZIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale constate que la neuvième résolution prise lors de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 arrive à échéance le 28 février 2008 et décide de proroger ses dispositions en l'annulant et en votant la présente résolution.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires de sociétés anonymes, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires 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, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce.

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 dix pour-cent (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.

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

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.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

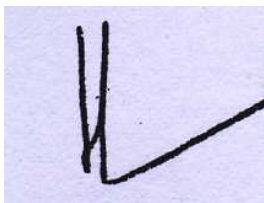
(Pouvoirs aux fins de formalités)

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour l'accomplissement des formalités de publication et de dépôt prescrites par la loi.

DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Attestation des personnes responsables du Rapport Annuel

Nous attestons que les comptes annuels et, d'une manière générale les informations données dans le présent rapport annuel, sont 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.



Christian FLAMARION
Président Directeur Général de SOFIDY S.A.



Jean-Marc PETER
Président du Directoire de SELECTIRENTE