



Société anonyme à directoire et Conseil de Surveillance au capital de 23 293 888 €.
Siège social : 303 Square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 414 135 558

RAPPORT ANNUEL 2007

DOCUMENT DE REFERENCE



En application de son règlement général et notamment de l'article 212-13, l'Autorité des Marchés Financiers a enregistré le présent document de référence le 29/04/2008 sous le numéro R. 08 - 045. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

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

SOMMAIRE

RAPPORT ANNUEL 2007

▪ Chiffres clés 2007	3
▪ Organes de direction et de contrôle	5
▪ Rapport de Gestion	7
Introduction	7
Activité de la Société	8
Situation financière et comptes annuels	17
Informations juridiques et diverses	22
Perspectives	30
Informations jointes au rapport de gestion	31
▪ Comptes et Annexes	33
▪ Tableau de composition du Patrimoine	48
▪ Rapport du Conseil de Surveillance	56
▪ Rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne	57
▪ Rapports des Commissaires aux Comptes	59
▪ Projets de résolutions	68

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL 80

Table de concordance du document de référence	124
--	------------

CHIFFRES CLES 2007

SELECTIRENTE foncière spécialiste des murs de commerces

CHIFFRES CLES (en milliers d'euros)	2003	2004	2005	2006	2007
Valeur réévaluée du patrimoine	37 487	49 063	59 586	96 126	118 511
ANR de liquidation	16 778	26 515	34 614	51 537	68 483
Investissements (1)	5 889	11 130	9 956	31 467	23 549
Cessions	700	1 096	2 330	1 922	4 130
Capitaux propres avant affectation	13 804	21 755	24 772	33 170	64 475
Endettement net	17 926	22 746	21 887	43 155	47 759
Revenus locatifs bruts	3 507	4 470	5 355	6 778	8 819
Revenus locatifs nets	3 415	4 288	5 050	6 628	8 541
Excédent brut d'exploitation	3 045	3 760	4 466	5 795	7 551
Résultat courant avant impôt	875	1 165	1 521	1 712	1 964
Résultat net (2)	739	1 028	1 461	1 966	2 406
Surface du patrimoine (en m ²)	34 226	48 850	48 041	65 549	72 240
Nombre d'unités locatives	143	189	204	243	263
Taux d'occupation	99,36%	98,99%	98,83%	98,31%	98,22%
CHIFFRES CLES PAR ACTION (en euros)	2003	2004	2005	2006	2007
ANR de liquidation (3)	22,45	30,49	33,20	40,21	45,28
ANR droits inclus (3)	25,47	33,83	36,60	44,71	49,88
Résultat courant après impôt (4)	0,90	1,01	1,04	1,10	1,37
Résultat net (2) (4)	1,14	1,34	1,49	1,89	1,82
Cashflow récurrent (4)	2,97	3,03	2,91	3,59	3,95
Dividendes ordinaires	0,90	1,08	1,20	1,25	1,35
Distributions exceptionnelles			1,30		
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre	687 221	809 671	982 748	1 221 708	1 455 868
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	687 221	809 671	982 748	1 221 559	1 452 299
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	747 221	869 671	1 042 748	1 281 559	1 512 299
Nombre d'action ayant jouissance sur l'exercice	640 381	717 834	896 210	1 221 708	1 455 868
Nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice	649 487	767 182	978 480	1 039 706	1 319 863

(1) commission d'investissement incluse

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

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

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

L'ANR de liquidation correspond à l'actif net au 31 décembre réévalué sur la base des expertises immobilières réalisées par les experts indépendants, Foncier Expertise pour les pieds d'immeuble et Cushman & Wakefield pour les moyennes surfaces de périphérie, et diminué de l'impôt sur les plus-values latentes au taux de 33,33% pour les exercices 2003 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 ;

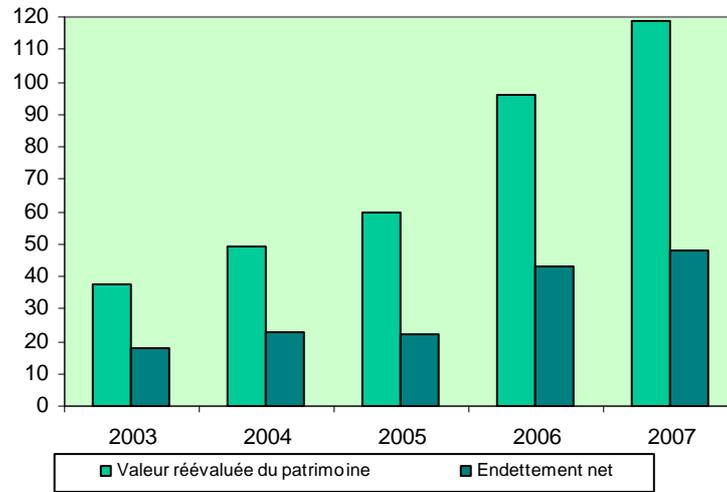
Le cashflow récurrent correspond à la capacité d'autofinancement dégagée lors de l'exercice (résultat net hors amortissements et plus ou moins-values de cessions d'actifs).



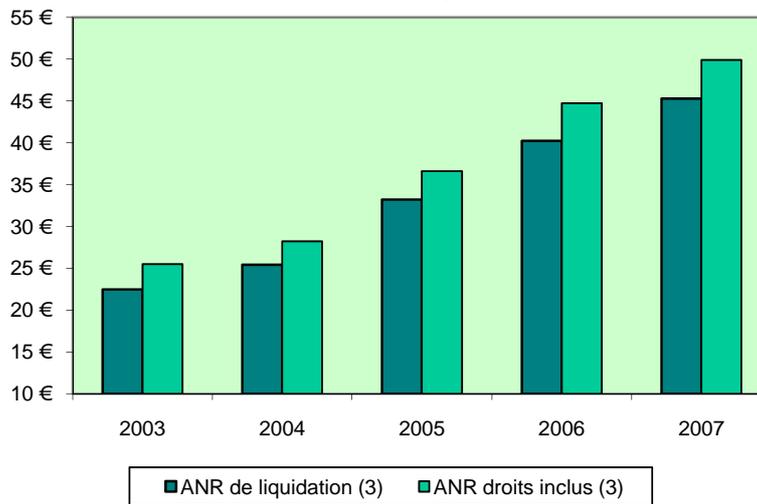
Angle rue Coquillière / rue Jean-Jacques Rousseau – Paris 1^{er}

Valeur réévaluée du Patrimoine et endettement net

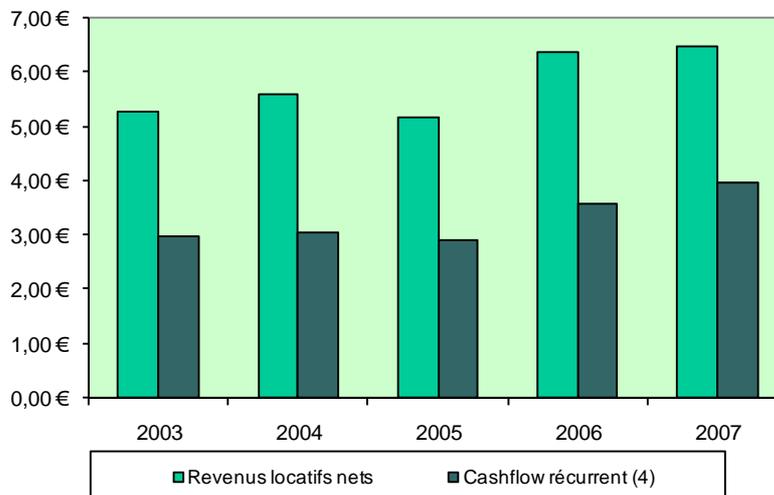
(en M€)



Actif Net Réévalué par Action



Revenus locatifs nets et Cashflow récurrent



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Directoire au 31 décembre 2007

Monsieur Jean-Marc PETER, Président
Monsieur Jérôme GRUMLER

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2007

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 SCI La Hénin-Vie Pierre (groupe LA MONDIALE), représentée par Monsieur Patrick PETOLAT,
La société SEDAF, représentée par Monsieur Jean-Yves ELIOT,
La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,
La société SOFIDIANE, représentée par Mademoiselle Charlotte LAIR.

Comité d'investissement

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

Société de Gestion

SOFIDY S.A.
Société Anonyme au capital de 525 968 €
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.



56 rue Saint Dominique – Paris 7^{ème}



KILOUTOU – Quetigny (21)



5, 5bis et ter rue Michelet – Tours 37

RAPPORT DE GESTION

Chers (ères) actionnaires,

Nous vous avons convoqué en Assemblée Générale, conformément aux dispositions du Code de Commerce et des statuts de votre Société, afin de soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2007 ainsi que les projets de résolutions décrits ci-après.

INTRODUCTION

CONTEXTE DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2007

Le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record en 2007 à 29,7 milliards d'euros contre 25 milliards d'euros en 2006. Cette année 2007 restera cependant davantage marquée par la crise financière déclenchée par la crise américaine des « subprimes » d'août 2007.

Après un premier semestre caractérisé par l'abondance persistante de liquidités, la poursuite de la hausse des prix des actifs immobiliers et de la baisse des rendements locatifs, une crise de liquidités a affecté progressivement l'ensemble du système bancaire mondial au second semestre et s'est étendue à toute la sphère financière. Les conséquences de cette crise sur l'économie réelle sont encore difficilement mesurables en ce début d'année 2008. Néanmoins, le contexte du marché de l'immobilier d'entreprises se trouve incontestablement modifié : les financements bancaires se tarissent, la concurrence semble moins vive et les primes de risque augmentent.

Un mouvement de hausse des rendements semble entamé depuis fin 2007 et devrait se confirmer en 2008 avec une probable baisse corrélative des valeurs vénales. Ce mouvement devrait se révéler salutaire pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise qui voit se rétablir des niveaux de rendement plus conformes aux actifs immobiliers.

LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2007

- Une augmentation de capital de 11 M€

SELECTIRENTE a réalisé au mois de juillet 2007 une augmentation de capital de 11 millions d'euros avec maintien du droit préférentiel de souscription. Cette opération témoigne de la confiance renouvelée des actionnaires (une clause d'extension a été mise en jeu devant le succès rencontré). Elle s'est traduite par la création de 234 160 actions nouvelles, portant le nombre d'actions ordinaires composant le capital de SELECTIRENTE à 1 455 868, soit une capitalisation de 70 M€ sur la base du cours de l'action au 31 décembre 2007.

- L'adoption du régime fiscal SIIC

La Société a opté pour le régime fiscal SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées institué par l'article 11 de la loi de finances n°2002-1575 du 30 décembre 2002) à effet au 1^{er} janvier 2007. Cette option permet d'exonérer d'impôt sur les sociétés les revenus du patrimoine locatif et les plus-values de cessions immobilières. Elle contribue à une amélioration immédiate des performances financières de la Société.

- Un programme d'arbitrage actif

En 2007, SELECTIRENTE a mené un programme d'arbitrage portant sur la vente de 5 actifs pour un prix net vendeur de 4,1 millions d'euros, ayant permis de dégager une plus value de 2,3 millions d'euros.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

MARCHE DES MURS DE COMMERCES EN 2007

Courant 2007, les taux de rendement de cette classe d'actifs ont certainement atteint un des plus bas niveaux historiques en France avec des transactions affichant des taux inférieurs à 4% pour les emplacements les plus prestigieux de la capitale, certains investisseurs acceptant ainsi un rendement comparable voire inférieur aux emprunts d'état.

Le marché de l'investissement en murs de commerces reste par ailleurs caractérisé par une demande toujours très soutenue pour tous les types d'actifs commerciaux notamment sur le segment des « retail parks » de périphérie, ce qui explique une convergence des taux de rendement (en moyenne entre 5 % et 6 % en 2007) entre les commerces de centre-ville et ceux de périphérie.

La crise financière intervenue depuis l'été 2007 semble avoir stoppé la baisse des rendements. La tendance affichée par ces derniers n'est pas encore très nette en ce début d'année 2008, pris entre l'impact incertain de la crise financière sur la consommation des ménages et le rôle de valeur refuge des actifs commerciaux les plus prisés.

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

- elle a conduit un programme d'investissement de près de 23 M€ en restant fidèle à ses critères sélectifs de perspectives de revalorisation des actifs et de mutualisation des risques ; elle a volontairement ralenti son rythme d'investissement à compter de l'été 2007 afin de mieux mesurer l'évolution des valeurs vénales et de saisir les opportunités qui devraient se présenter en 2008 ;
- elle a concentré ses acquisitions sur des emplacements de premier plan, principalement sur les commerces de centre ville, notamment à Paris, qui constituent le cœur de cible de votre foncière ;
- 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 également poursuivi la restructuration de sa dette bancaire en remboursant par anticipation les emprunts les plus coûteux.

INVESTISSEMENTS REALISES EN 2007

Les investissements 2007 s'élèvent globalement à 22,6 M€ en prix de revient (hors commission d'investissement) et permettent à SELECTIRENTE, de réaliser l'un des plus importants programmes annuels 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.

Investissements immobiliers réalisés en direct : 19,5 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,
- 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 2007, SELECTIRENTE a investi en direct dans 23 actifs immobiliers totalisant 9 371 m² et 28 nouveaux baux. Le prix de revient de ces opérations ressort à 19,5 M€ et procure une rentabilité immédiate de 6,07 %. Compte tenu des conditions actuelles du marché, 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 15 boutiques de centre ville à Paris et en région parisienne. Au total, 77 % des acquisitions ont été réalisées dans des murs de commerces de centre ville qui constituent le cœur de cible de la foncière.

Les opérations de l'exercice sont les suivantes :

Nature du bien	Adresse	Locataires	Surface en m ²	Prix de revient de l'acquisition en milliers d'euros (1)
Commerce de centre-ville	Tours (37) - 5, 5 bis et ter rue Michelet	Sephora	497	1 230
	Le Raincy (93) - 14, avenue de La Résistance	Distririn (Franprix) Clinique Esthétique	560	2 127
	Paris (1er) - 55 rue des Petits Champs	Dupa (Services)	45	370
	Paris (16ème) - 14 avenue de Versailles	DGD "Vidéo Futur"	110	561
	Gratentour (31) - 6 rue Léo Ferré	Lamour (Supermarché Spar)	243	307
	Paris (16ème) - 142 avenue de Versailles	Alexia Institut de Beauté	59	225
	Lille (59) - 253 rue Léon Gambetta	Cie Européenne de Chaussure	876	1 768
	Paris (10ème) - 17 rue Château Landon	Aigle (Meubles)	39	173
	Paris (12ème) - rue d'Aligre	Dupré & Fils (Fromagerie)	32	104
	Paris (16ème) - 115 rue Lauriston	Lauriston Pressing Tominaga (Restaurant)	59	168
	Paris (17ème) - 110 rue des Dames	Les Studios Villiers (Studios Photos)	318	861
	Aillant sur Tholon (89) - 14 rue des Ponts	Testtas Jean Claude (Pharmacie)	309	268
	Paris (7ème) - 56 rue Saint Dominique	Crédit Lyonnais	197	1 401
	Paris (7ème) - 114 rue Saint Dominique	Peron (Pharmacie)	117	545
	Courbevoie (92) - 83 rue de Bezons	Société Générale	164	852
	Courbevoie (92) - 1 bis Avenue Marceau	Supermarché ED	315	960
	Paris (7ème) - 74 rue Saint Dominique	Touzi Makhlof (Brasserie)	26	236
	Toulouse (31) - 1 rue Mary	Phrakou (Coiffeur)	76	144
	Dijon (21) - 17 rue de la Liberté	Sarion (Librairie)	2 069	2 450
	Paris (8ème) - rue de Turin	LEP (Menuiserie)	32	241
Moyenne surface de périphérie	Vannes (56) - Zac de Kerlann	Cie Européenne de Chaussure	1 369	2 042
	Puygouzon (81) - 5 rue Pasteur	A.C.M (Vêtements de fête) Bed Diffusion (Meubles)	1 075	1 138
	Manosque (04) - 230 bis av. de la liberation	CHPD (Décoration) AZOULAY (Literie)	784	1 324
TOTAL			9 371	19 495

(1) hors commission d'investissement

Le tableau complet de composition du patrimoine figure page 48 du présent rapport.

Investissements immobiliers réalisés indirectement : 3,1 M€

En 2007, SELECTIRENTE a investi de manière indirecte dans des parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) d'une société foncière cotée et d'usufruits temporaires de parts de SCPI à hauteur de 3,1 M€ :

- les acquisitions de parts de SCPI ont porté sur des SCPI principalement orientées murs de commerces (NOVAPIERRE, FONCIA PIERRE RENDEMENT, ATLANTIQUE PIERRE, ...) pour un prix de revient de 2,1 M€ ;

- au 31 décembre 2007, une ligne d'actions de la foncière cotée KLEPIERRE était constituée pour un montant de 1 M€ correspondant à un prix de revient moyen de 35,60 € par action ;
- de manière plus marginale, trois conventions d'usufruit temporaire de parts ont été signées pour un prix de revient global de 50 K€.

ARBITRAGES

Dans le cadre d'une gestion dynamique de son patrimoine, SELECTIRENTE a effectué des arbitrages ciblés sur des biens dont le potentiel de revalorisation était atteint. Ces arbitrages ont permis la réalisation de plus-values significatives et ont porté notamment sur :

- un magasin de 1 500 m², situé en périphérie d'Arles, vendu pour un prix net vendeur de 1 985 K€, générant une plus-value de 1 138 K€ ;
- un portefeuille de magasins constitué de trois actifs situés au Raincy (93), à Saint-André les Vergers (10) et à Ris Orangis (91) cédé pour un prix net vendeur de 1 955 K€, dégageant une plus value de 1 037 K€ ;
- un local à usage d'habitation, situé dans un immeuble rue Danrémont à Paris, vendu à un prix net vendeur de 190 K€ et dégageant ainsi une plus value de 147 K€.

Au total, les opérations d'arbitrages réalisées sur l'exercice 2007 ont permis de dégager une plus value globale de 2 322 K€.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

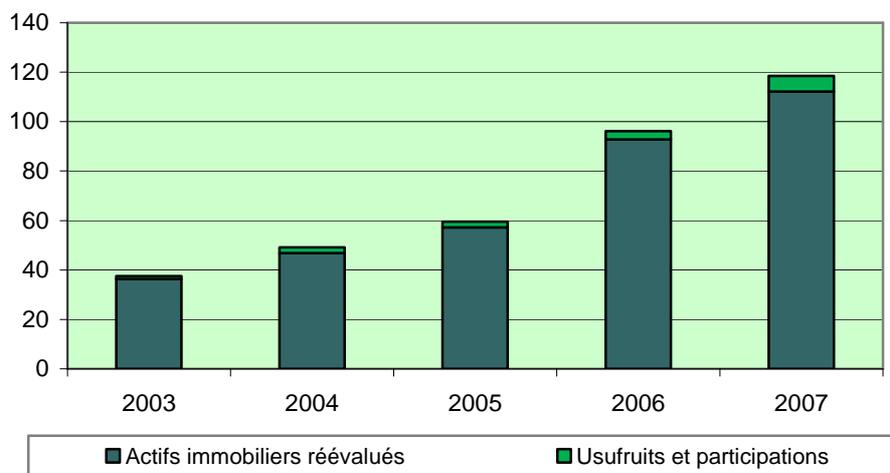
Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 118,5 M€ au 31 décembre 2007 en progression de plus de 23 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 112,1 M€ (valeurs d'expertises hors droits),
- d'investissements immobiliers indirects (actions de sociétés foncières ou parts de SCPI) pour un montant de 4,7 M€ (valeur vénale),
- d'usufruit de parts de SCPI pour un montant de 1,7 M€ (valeur nette comptable).

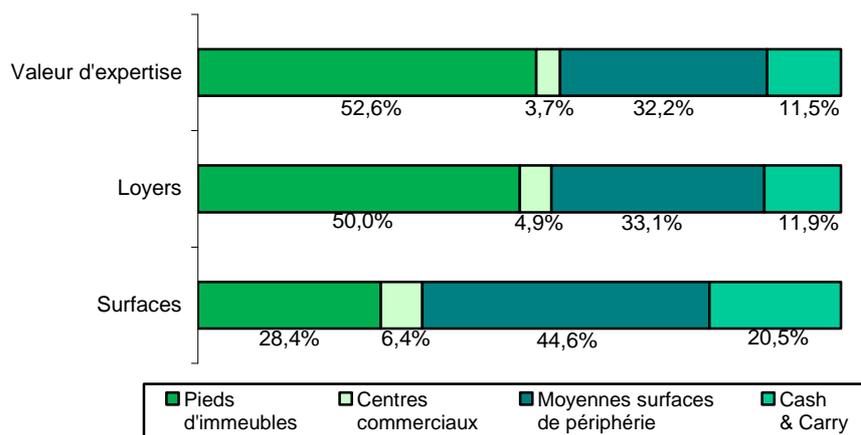


114 rue Saint Dominique – Paris 7^{ème}

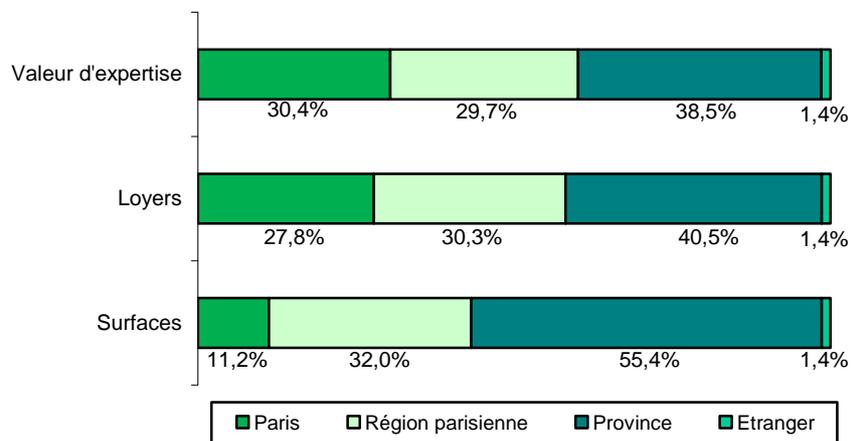
Evolution du patrimoine réévalué (en millions d'euros)



Répartition par type d'actifs du patrimoine immobilier



Répartition géographique du patrimoine immobilier



FINANCEMENT ET EVOLUTION DE LA DETTE

Le mouvement de remontée des taux d'intérêts entamé par la Banque Centrale Européenne s'est poursuivi jusqu'à l'été 2007. A compter de cette date et du déclenchement de la crise financière, la Banque Fédérale Américaine a fortement baissé ses taux directeurs à plusieurs reprises et tout porte à croire que la BCE, à défaut de baisser ses taux, pourrait laisser ceux-ci inchangés durant l'année 2008. Toutefois, les marchés de taux interbancaires sont très tendus depuis la fin de l'année 2007.

Dans ce contexte, SELECTIRENTE a mis à profit l'exercice 2007 pour poursuivre la restructuration de sa dette bancaire en procédant au remboursement par anticipation des emprunts, notamment variables, les plus coûteux et en maintenant la durée de vie résiduelle de sa dette à plus de 12 ans au 31 décembre 2007.

Nouveaux financements mis en place en 2007

De la même manière que les exercices précédents, la Société adosse un financement propre à chaque acquisition en octroyant des garanties de simple privilège de prêteur de deniers ou hypothèque conventionnelle et sans covenant financier sur la société.

Les acquisitions réalisées de 2007 ont été financées par des emprunts bancaires à hauteur de 12,3 M€ contractés en grande majorité à taux fixe (entre 4,50% et 5,05%) sur une durée de 15 ans.

Seule exception, un emprunt à taux variable a été souscrit pour un montant de 1,5 M€ sur une durée de 15 ans dans le cadre du financement de l'acquisition d'un magasin de centre ville à Dijon. Le taux de l'emprunt (Euribor 3 mois + 0,685 %) est contractuellement compris dans un « tunnel » plafonné à 5,29 % avec un plancher à 4,29 %.

Composition de la dette au 31 décembre 2007

Au 31 décembre 2007, la dette financière brute ressort à 56,1 M€ dont 54,1 M€ de dette bancaire et 2 M€ d'obligations convertibles.

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

<i>En milliers d'euros</i>	2003	2004	2005	2006	2007
Emprunt auprès des établissements de crédit	16 339	22 961	31 108	46 841	54 073
Emprunt obligataire convertible	1 967	1 967	1 967	1 967	1 967
Dette financière brute	18 306	24 927	33 075	48 807	56 040
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	380	2 182	11 195	5 652	8 280
Endettement net	17 925	22 745	21 879	43 155	47 759

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

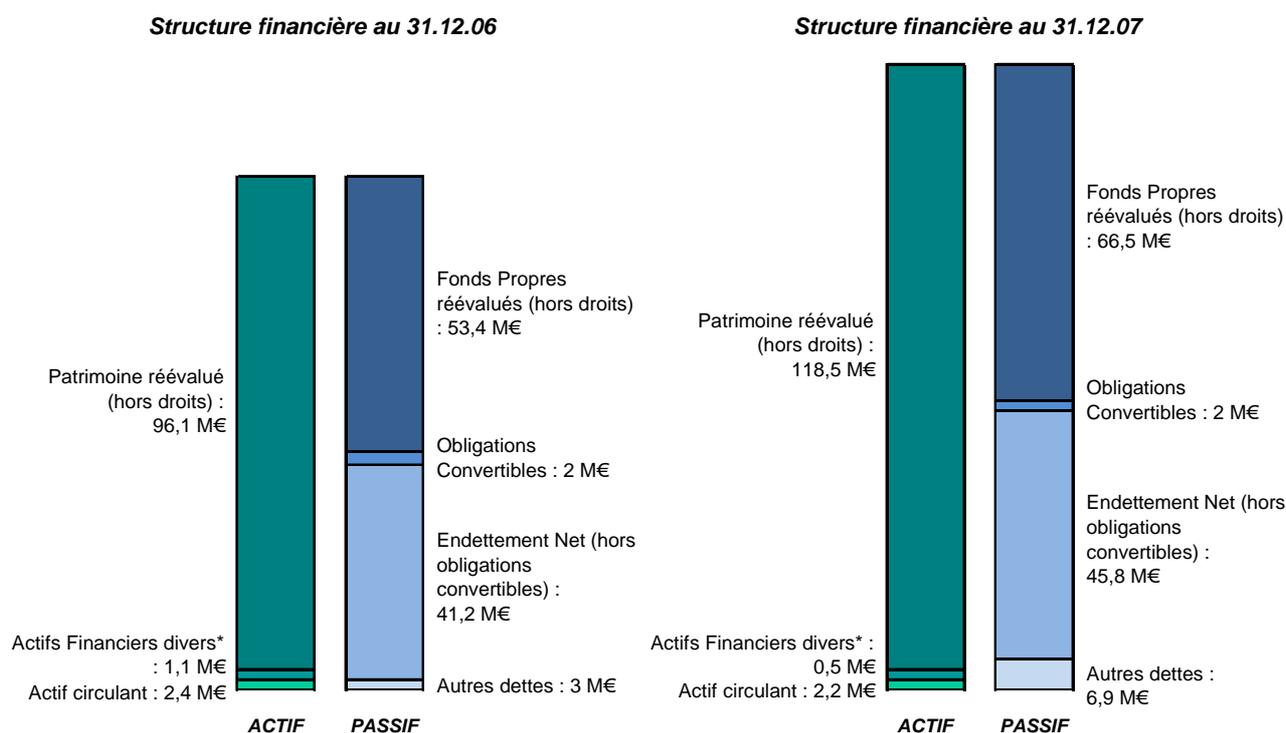
<i>En euros</i>	Au 31.12.2006	Au 31.12.2007
Encours de la dette (hors OC)	46 840 767	54 072 914
Durée de vie moyenne restant à courir	148 mois	145 mois
% dette à taux variable	21,6%	22,9%
% dette à taux variable capée	8,5%	2,8%
% dette à taux variable swapée	22,1%	17,9%
% dette à taux fixe	47,8%	56,5%
Taux d'intérêt moyen de l'exercice	4,41%	4,70%

Gestion du risque de taux

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

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2007 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 4,684% (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2007) aurait un impact négatif sur le résultat net 2008 de 133 K€.

Evolution de la structure financière



Les différents ratios d'endettement ont diminué de la manière suivante au cours de l'exercice 2007 :

En milliers d'euros	2003	2004	2005	2006	2007
Dette brute / patrimoine réévalué	48,8%	50,8%	55,5%	50,8%	47,3%
Endettement net / ANR (1)	106,8%	85,8%	59,9%	83,7%	69,7%
Endettement net / CAF (2)	x 9,3	x 9,8	x 7,7	x 11,6	x 9,2
EBE (3) / Frais Financiers	x 3,7	x 3,5	x 4,2	x 3,2	x 2,9

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

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

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

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIERE

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice 2007 se maintient au niveau élevé de 98,22% contre 98,31% en 2006. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Au 31 décembre 2007, seuls les locaux suivants étaient vacants :

- une boutique rue de Lancry à Paris (10^{ème}),
- une boutique rue de Vaugirard à Paris (15^{ème}),
- une boutique rue des Rosiers à Corbeil Essonnes (91),
- une boutique rue Saint Spire à Corbeil Essonnes (91),
- une boutique dans le centre commercial Joliot Curie à Argenteuil (95).

Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2007, 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	78 601 €	92 186 €	13 585 €	17,28%
Relocations	40 847 €	45 915 €	5 068 €	12,41%
Cessions de baux / déspecialisation	144 655 €	184 700 €	40 045 €	27,68%
SOUS-TOTAL	264 103 €	322 801 €	58 698 €	22,23%
Locations			95 000 €	
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée			27 750 €	
TOTAL			181 448 €	

Les actions menées en matière de gestion locative ont permis de porter les loyers d'une quinzaine de commerces de 264 K€ à 323 K€, soit une progression moyenne de plus de 22 %. La gestion locative a également permis de louer deux commerces vacants, soit une hausse de 95 K€ des revenus locatifs en année pleine et d'encaisser des droits d'entrée et indemnités à hauteur de 28 K€.

A périmètre constant, on constate une progression de 5,4 % des revenus locatifs entre 2006 et 2007.

Unités locatives et principaux locataires

Au 31 décembre 2007, le patrimoine de SELECTIRENTE était constitué de 263 unités locatives pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 8,3 M€. A cet égard, les 12 locataires les plus importants (représentant plus de 1,5% du chiffre d'affaires chacun) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Saint Gobain	2	8,64%
Vivarte	5	5,50%
Casino	6	4,45%
Groupe Carrefour	2	3,75%
Kiloutou	4	3,75%
Eurodiff	1	2,75%
Lidl	3	2,50%
Crédit Lyonnais	5	2,39%
Maxi toys	3	2,22%
Picard Surgelés	4	2,08%
King Jouet	2	1,96%
Rogaray	2	1,50%
TOTAL	39	41,49%

Litiges

Au 31 décembre 2007, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, seul le litige suivant était en cours :

- 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 de 50 K€ déterminée sur la base des éléments avancés par le locataire figure dans les comptes au 31 décembre 2007 pour faire face au risque financier lié à ces procédures.

Grosses réparations

Le montant des dépenses d'entretien et de réparation non refacturables s'est élevé à 163 K€ en 2007 et a principalement concerné les biens suivants :

- 2^{ème} phase des travaux de toiture d'un magasin à Voisin le Bretonneux (78) pour 18 K€,
- travaux de toiture d'un magasin à Orange (84) pour un montant de 26 K€,
- travaux divers d'une boutique à Paris (20^{ème}) pour un montant de 46 K€.

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 85 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2007.

Honoraires de relocation

Dans le souci d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, SELECTIRENTE peut être amenée à signer avec la société GSA IMMOBILIER, filiale de SOFIDY, un mandat de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à SELECTIRENTE se sont élevés à 16 104,30 € HT en 2007.

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 filiales, six hôtels situés dans les Alpes, ainsi que leurs fonds de commerce donnés pour la plupart en location gérance à la société TUI UK jusqu'en 2018. Cette prise de participation de type « private equity » s'est traduite par un apport en capital de 25 290 € et une avance en compte courant dont le montant s'élève à 44 016,60 € au 31 décembre 2007.

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

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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

SITUATION FINANCIERE ET COMPTES ANNUELS

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

BILAN

Au 31 décembre 2007, le total du bilan de la Société s'élève à 127,5 M€ contre 85 M€ l'exercice précédent, soit une progression de 50 %. Cette évolution s'explique par le choix de la Société d'opérer une réévaluation libre de ses immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2007. L'écart de réévaluation brut constaté à cette occasion s'élève à 23,6 M€.

Au 31 décembre 2007, les principaux postes de l'actif sont constitués des immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 117 M€ et de la trésorerie (8,3 M€ de valeurs mobilières de placement et de disponibilités). Les principaux postes du passif sont constitués du capital social (23,3 M€), des primes d'émissions (16,5 M€), des écarts de réévaluation (19,7 M€) et des emprunts bancaires (54 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>	31.12.2003		31.12.2004		31.12.2005		31.12.2006		31.12.2007	
Loyers des immeubles	3 215	91,7%	4 132	92,4%	4 853	90,6%	6 144	90,6%	8 043	91,2%
Revenus des SCPI et revenus annexes	292	8,3%	338	7,6%	502	9,4%	634	9,4%	776	8,8%
Revenus locatifs bruts	3 507	100,0%	4 470	100,0%	5 355	100,0%	6 778	100,0%	8 819	100,0%
Revenus locatifs nets	3 415	97,4%	4 288	95,9%	5 050	94,3%	6 628	97,8%	8 541	96,9%
Rémunération de la société de gestion	-279	-8,0%	-357	-8,0%	-432	-8,1%	-539	-8,0%	-704	-8,0%
Autres achats et charges externes	-83	-2,4%	-170	-3,8%	-129	-2,4%	-308	-4,5%	-285	-3,2%
Autres produits et charges d'exploitation	-8	-0,2%	-1	0,0%	-23	-0,4%	15	0,2%	-1	0,0%
Excédent Brut d'Exploitation	3 045	86,8%	3 760	84,1%	4 466	83,4%	5 795	85,5%	7 551	85,6%
Dotations aux amortissements	-1 307	-37,3%	-1 564	-35,0%	-1 885	-35,2%	-2 479	-36,6%	-3 183	-36,1%
Dotations nettes aux provisions	-28	-0,8%	-14	-0,3%	-70	-1,3%	-57	-0,8%	-152	-1,7%
Résultat d'exploitation	1 710	48,8%	2 182	48,8%	2 511	46,9%	3 259	48,1%	4 216	47,8%
Produits financiers	12	0,3%	66	1,5%	93	1,7%	270	4,0%	356	4,0%
Charges financières	-847	-24,1%	-1 083	-24,2%	-1 083	-20,2%	-1 818	-26,8%	-2 608	-29,6%
Résultat financier	-835	-23,8%	-1 017	-22,8%	-989	-18,5%	-1 547	-22,8%	-2 252	-25,5%
Résultat courant avant impôt	875	25,0%	1 165	26,1%	1 521	28,4%	1 712	25,3%	1 964	22,3%
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	251	7,2%	407	9,1%	4 412	82,4%	980	14,5%	679	7,7%
Autres produits et charges exceptionnels	0	0,0%	0	0,0%	-132	-2,5%	0	0,0%	-122	-1,4%
Résultat exceptionnel	251	7,2%	407	9,1%	4 280	79,9%	980	14,5%	556	6,3%
Impôts sur les bénéfices	-387	-11,0%	-543	-12,2%	-2 009	-37,5%	-726	-10,7%	-115	-1,3%
Résultat net	739	21,1%	1 029	23,0%	3 792	70,8%	1 966	29,0%	2 406	27,3%
Résultat net hors cession Antikehau					1 461	27,3%				

En 2007, les revenus locatifs nets et le résultat d'exploitation ont progressé de près de 30 % par rapport à l'exercice précédent. Le ratio d'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) / revenus locatifs bruts reste au niveau

élevé de plus de 85 %. Les plus-values réalisées sur arbitrages d'un montant de 2 322 K€ impactent le résultat exceptionnel pour un montant de 677 K€ et l'écart de réévaluation distribuable pour 1 645 K€.

Le bénéfice de l'exercice 2007 s'établit à 2 406 K€ contre 1 966 K€ en 2006 correspondant à un taux de marge nette de 27,3 % contre 29 % l'exercice précédent.

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

<i>En euros par action (1)</i>	2003	2004	2005	2006	2007
Revenus locatifs bruts	5,40	5,83	5,47	6,52	6,68
Revenus locatifs nets	5,26	5,59	5,16	6,37	6,47
Excédent Brut d'Exploitation	4,69	4,90	4,56	5,57	5,72
- Dotations nettes aux amort. et prov.	-2,05	-2,06	-2,00	-2,44	-2,53
- Charges financières nettes	-1,29	-1,33	-1,01	-1,49	-1,71
- Impôt sur résultat courant	-0,45	-0,51	-0,52	-0,55	-0,12
Résultat courant après impôt	0,90	1,01	1,04	1,10	1,37
Résultat exceptionnel après impôt	0,24	0,33	0,46	0,79	0,45
Résultat net	1,14	1,34	3,88	1,89	1,82
Cashflow courant (2)	2,97	3,03	2,91	3,59	3,95

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

(2) correspond à la capacité d'autofinancement dégagée sur l'exercice

En matière de résultat par action, les revenus locatifs bruts progressent de 2,5 % par rapport à l'exercice précédent, le résultat courant après impôt progresse de 24,5 %, compte tenu notamment du bénéfice de l'adoption du régime fiscal SIIC à compter du 1^{er} janvier.

Le cash-flow courant par action (capacité d'autofinancement) ressort à 3,95 € en 2007 contre 3,59 € en 2006, soit une progression de plus de 10 %. Le tableau des flux de trésorerie est par ailleurs joint au présent rapport.

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

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

Le Directoire propose à ce titre à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) de transférer un montant de 1 786 997,86 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables. Ce montant correspond à hauteur de 1 645 070,73 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2007 et à hauteur de 141 927,13 € aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation.

Le Directoire propose également à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2007 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+ 2 406 103,44 €
Report à nouveau créditeur	+ 2 128 639,28 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 4 534 742,72 €
Dotation de la réserve légale (5% du bénéfice de l'exercice)	- 120 305,17 €
Dotation de la réserve indisponible (valeur des actions propres)	- 166 772,00 €
Distribution d'un dividende par action de 1,35 € représentant un montant maximum de	- 1 965 421,80 €
Solde affecté en report à nouveau	2 282 243,75 €

SELECTIRENTE a décidé d'opter pour le régime fiscal SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007. Ce régime impose certaines obligations en matière de distribution, exigences auxquelles SELECTIRENTE se conformait d'ailleurs depuis plusieurs années dans sa politique de distribution. Les obligations de distribution au titre de l'exercice 2007 seront respectées par la distribution de 1,35 € par action proposée au vote de l'Assemblée Générale (deuxième résolution) comme décrit dans le tableau ci-dessous :

en Euros	Base fiscale 2007	Obligations de distribution		Distribution proposée	
		Montant	Par action (1)	Montant	Par action (1)
Résultat courant de l'activité SIIC exonéré et soumis à une obligation de distribution de 85 % dans l'année qui suit	1 511 876,46	1 285 094,99	0,88	1 285 094,99	0,88
Résultat de cession exonéré et soumis à une obligation de distribution de 50 % dans les deux années qui suivent	678 781,62	339 390,81	0,23	345 477,17	0,24
Résultat taxable	215 445,36			215 445,36	0,15
Report à nouveau				119 404,28	0,08
Total	2 406 103,44	1 624 485,80	1,12	1 965 421,80	1,35

(1) rapporté au nombre d'actions en circulation et ayant jouissance au 31.12.2007 / chiffre arrondi

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est précisé que les dividendes versés dans le cadre de la présente résolution sont éligibles, pour les actionnaires y ayant droit (actionnaires soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France) à la réfaction de 40% mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts. Conformément aux dispositions de la loi de finances 2008, le paiement du dividende éligible à l'abattement de base de 40 % sera minoré du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 11%. Par ailleurs, les actionnaires soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France peuvent opter pour l'assujettissement au prélèvement forfaitaire libératoire.

ACTIF NET REEVALUE (ANR)

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).

Ces évaluations sont confiées à la société FONCIER EXPERTISE pour les pieds d'immeubles en centre ville, tandis que CUSHMAN & WAKEFIELD assure celles des magasins de périphérie. Au 31 décembre 2007, seules les dernières acquisitions réalisées en décembre 2007 n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

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

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

<i>En euros</i>	31.12.06 (proforma SIIC)	31.12.07 (SIIC)
Capitaux propres (A)	33 170 043	64 474 925
Impact des obligations convertibles (B)	1 929 070	1 948 625
Patrimoine immobilier réévalué (1)	92 855 246	112 152 972
Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	72 580 659	110 079 208
Plus ou moins values latentes immobilières (C)	20 274 587	2 073 764
Plus-ou moins values latentes sur titres (D)	58 913	-14 020
Fiscalité latente (E) (2)	-3 895 936	N/A
ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)+(E)	51 536 677	68 483 294
Nombre d'actions dilués hors autocontrôle au 31 décembre	1 281 559	1 512 299
ANR de liquidation / action	40,21	45,28
ANR droits inclus / action	44,71	49,88

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

(2) imposition des plus-values latentes à 16,5% en 2006 avant adoption du régime SIIC en 2007

L'ANR par action rapporté au nombre d'actions totalement dilués (prise en compte des obligations convertibles) affiche au 31 décembre 2007 les progressions suivantes par rapport à l'exercice précédent :

- l'ANR de liquidation (sur la base des valeurs d'expertises hors droits) ressort à 45,28 € par action, soit une progression de 12,6 %,
- l'ANR droits inclus (estimés à 6,2 % sur la base des rapports d'experts) ressort à 49,88 € par action, soit une progression de 11,6 %.

OPTION POUR LE REGIME FISCAL SIIC

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

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

L'ACTION SELECTIRENTE

Evolution du cours en 2007

Le cours de l'action a évolué en 2007 dans une fourchette comprise entre 44,20 € et 56,38 €. Il s'établissait à 48,39 € au 31 décembre 2007 soit une progression de 7,53% par rapport au 31 décembre 2006. Un total de 32 247 titres, soit 2,22% du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2007. Au 31 décembre 2007, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 70 449 452,52 euros.

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 2007, 3 569 actions de la Société sont détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,25 % du capital de SELECTIRENTE.

COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES ET NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

En application de l'article 223 quinques 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

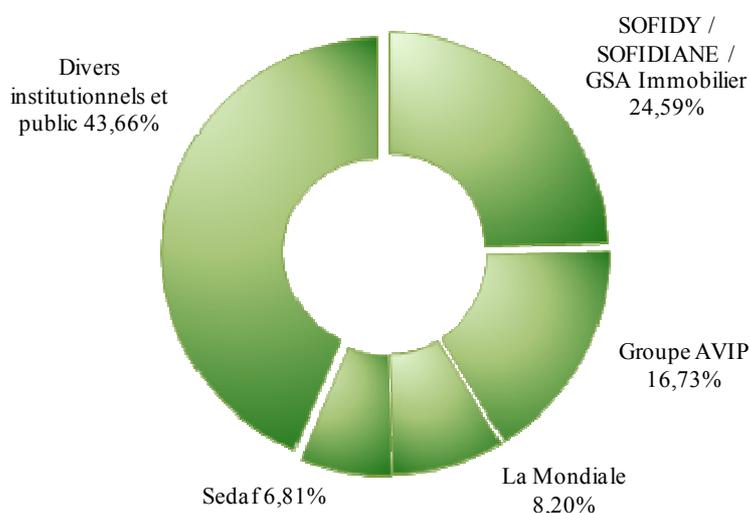
EVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Au cours de l'exercice 2007, le capital social a été porté de 19 547 328 € à 23 293 888 €.

Le nombre d'actions est passé de 1 221 708 au 31 décembre 2006 à 1 455 868 à la clôture de l'exercice 2007.

Au 31 décembre 2007, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante (actionnaires détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote) :

Répartition du capital SELECTIRENTE au 31 décembre



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

Actionnaires	31.12.05		31.12.06		31.12.07	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
SA SOFIDY (1)	211 122	21,48%	242 376	19,84%	289 461	19,88%
SAS SOFIDIANE (1)	-	-	44 327	3,63%	68 010	4,67%
GSA Immobilier SA (1)	576	0,06%	576	0,05%	576	0,04%
SA AVIP (2)	184 122	18,74%	194 724	15,94%	196 269	13,48%
SA MARTIN MAUREL (2)	43 750	4,45%	47 284	3,87%	47 284	3,25%
SCI LA HENIN VIE PIERRE	119 450	12,15%	119 450	9,78%	119 450	8,20%
SEDAF	77 300	7,87%	85 027	6,96%	99 198	6,81%
Autres actionnaires < 5%	346 428	35,25%	487 944	39,94%	635 620	43,66%
TOTAL	982 748	100,00%	1 221 708	100,00%	1 455 868	100,00%

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

(2) Groupe AVIP

Aucun franchissement de seuils légaux n'a été déclaré au cours de l'exercice 2007. Les éventuels franchissements de seuils intervenus en 2008 avant la date de dépôt du Document de Référence sont précisés au paragraphe 3.4 du Document de Référence.

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

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

Par ailleurs, SELECTIRENTE ayant émis des obligations convertibles en actions, une présentation de l'impact dilutif de ces obligations convertibles sur la répartition du capital tel que connu au 31 décembre 2007 figure au § 3.4 du Document de Référence.

MANDATS ET REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le Directoire

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
Jean-Marc PETER	Président du Directoire	42 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	Président du Conseil de Surveillance de la Sté Espace Immobilier Lyonnais depuis le 15 mai 2006 Administrateur de la Sté SOFIDY depuis le 2 mai 2007 Vice Président du Conseil de Surveillance d'ALMA PROPERTY Fonction principale : Directeur Général Adjoint de SOFIDY
Jérôme GRUMLER	Membre du Directoire	35 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 Fonction principale : Directeur Financier de SOFIDY

De même qu'au cours des deux exercices précédents, Messieurs Jean-Marc PETER et Jérôme GRUMLER n'ont perçu en 2007 aucune rémunération directe ou indirecte au titre de leurs fonctions au sein du Directoire de SELECTIRENTE. Le taux de présence des membres du Directoire aux réunions depuis le 1^{er} janvier 2007 est de 100 %. Il est rappelé que les membres du Directoire sont salariés de SOFIDY, elle-même Société de Gestion de SELECTIRENTE en vertu d'une convention de délégation de gestion complète signée entre les deux sociétés. Cette convention figure chaque année dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle prévoit notamment en rémunération de la mission de gestion du patrimoine immobilier et de la société une commission de gestion qui s'est élevée à 952 951 € au titre de l'exercice 2007, 539 498 € au titre de l'exercice 2006 et 431 778 € au titre de l'exercice 2005.

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

Le Conseil de Surveillance

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS
MARTINIER Hubert	Président du Conseil de Surveillance	56 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2013 sur comptes 2012	Membre du Directoire de la SA AVIP Assurance Vie et Prévoyance jusqu'en septembre 2003 Administrateur de CODICIL SA Représentant de la SA SELECTIRENTE comme membre du Conseil de Surveillance de la SCPI EFIMMO jusqu'au 15 juin 2006 Membre du Conseil de surveillance de la SCPI EFIMMO Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE Président du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI CIFOCOMA 4 Président du Conseil de Surveillance de la SCPI HAUSSMANN IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE France PIERRE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION
CHARON Jean-Louis	Vice-président du Conseil de Surveillance	51 ans	CS du 17/09/04, entériné par l'AG du 13 mai 2005, renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2013 sur comptes 2012	Représentant permanent de la SARL CHATEAUBRIAND comme Président de CITY STAR EQUITY SAS Président de CONFIM SAS Président de CITY STAR CAPITAL SAS représentant de la SAS HORUS GESTION SAS comme Président du Directoire de NEXSTAR GESTION SAS Président de SOBK SAS Représentant de la SAS SOBK comme Président d'HORUS CAPITAL 1 SAS Gérant de SEKMET EURL Gérant de la SCI LAVANDIERES Gérant de la SCI JLC VICTOR HUGO Gérant de la SARL HORUS GESTION SARL Co-gérant de la SARL CHATEAUBRIAND Censeur de NEXITY Censeur d'AFFINE Vice-président du Conseil de Surveillance de PAREF Administrateur de FONCIERE ATLAND Représentant de la SAS SOBK comme Président de FINHOTEL jusqu'en 2005 Administrateur de RDE jusqu'en 2005
AMBLARD Guy	Membre du Conseil de Surveillance	74 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2013 sur comptes 2012	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	46 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2013 sur comptes 2012	Représentant d'AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI AGF PIERRE Représentant d'AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER Président du Conseil de Surveillance de la SCPI CIFOCOMA 4 Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI GENEPIERRE Représentant de AVIP au Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE Représentant de AVIP au Conseil de Surveillance de la SCPI EFIMMO Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI HAUSSMANN IMMOBILIER Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI INVESTIPIERRE Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la LION SCPI Représentant de AVIP au Conseil de Surveillance de la SCPI PF OPPORTUNITE Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI VALEUR PIERRE PATRIMOINE Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI VALEUR PIERRE 1 Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI VALEUR PIERRE 6 Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI SELECTINVEST Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI LOGIPIERRE 7

FLAMARION Antoine représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL	Membre du Conseil de Surveillance	35 ans	CS du 25 mars 2005 entériné par l'AG du 13 mai 2005	AG 2009 sur comptes 2008	Président de TIKEHAU CAPITAL SAS Représentant de TIKEHAU CAPITAL SAS comme Président de TIKEHAU CAPITAL ADVISORS SAS Représentant de TIKEHAU CAPITAL SAS comme Président de TIKEHAU CAPITAL PARTNERS SAS Représentant de TIKEHAU CAPITAL SAS comme Président de MAKEMO CAPITAL SAS Représentant de TIKEHAU CAPITAL SAS comme Président de FAKARAVA CAPITAL SAS Membre du Conseil de Surveillance de la SA SELECTIRENTE jusqu'au 19 mars 2003 Représentant de TIKEHAU CAPITAL SAS au Conseil de Surveillance de la SA SELECTIRENTE depuis le 19 mars 2003 Administrateur de la SA SOFIDY jusqu'au 7 juin 2004 Représentant de TIKEHAU CAPITAL SAS comme administrateur de la SA SOFIDY depuis le 7 juin 2004 Représentant de TIKEHAU CAPITAL SAS et TRYPTIQUE au Conseil de Surveillance de la SA Alma Property Représentant de TIKEHAU CAPITAL SAS comme administrateur de la SAS CAPEXIS Administrateur de la société FINANCIERE FLO SAS Vice Président du Conseil de Surveillance du Groupe Flo
ELIOT Jean-Yves représentant de la sté SEDAF	Membre du Conseil de Surveillance	44 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 21 juin 2007	AG 2013 sur comptes 2012	Directeur Général de SEDAF SA Directeur Général délégué de NDFI - Nord de France Immobilier Directeur Général adjoint d'IMMNORD Gérant de Agence SEDAF SARL
PETOLAT Patrick représentant de la SCI LA HENIN VIE PIERRE	Membre du Conseil de Surveillance		renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2013 sur comptes 2012	Représentant de la SCI LA HENIN VIE PIERRE
LAIR Charlotte représentante de la sté SOFIDIANE	Membre du Conseil de Surveillance	28 ans	CS du 9 mars 2007 entériné par l'AG du 12 juin 2007	AG 2012 sur comptes 2011	Représentante de SOFIDIANE Membre du Directoire d'Alma Property

Jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissements en 2007 :

Membres du Conseil de Surveillance	2005	2006	2007
M. Martinier (Président)	600 €	7 659 €	14 589 €
M. Charon (Vice-Président)	600 €	3 703 €	7 053 €
M. Amblard	300 €	1 826 €	3 478 €
AVIP	600 €	1 826 €	2 609 €
M. Bouthie	300 €	457 €	
CARPV		457 €	
LA HENIN VIE PIERRE		457 €	
LA MONDIALE			2 609 €
SEDAF	300 €	1 370 €	870 €
TIKEHAU CAPITAL	300 €	913 €	1 739 €
SOFIDIANE			2 609 €
Sous-Total	3 000 €	18 667 €	35 556 €
Membres du Comité d'Investissements	2005	2006	2007
M. Charon (Président)		2 333 €	988 €
M. Martinier			1 975 €
M. Gervasi			1 481 €
Sous-Total		2 333 €	4 444 €
TOTAL	3 000 €	21 000 €	40 000 €

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1^{er} janvier 2007 est de 72 %. Le taux de présence des membres du Comité d'Investissements aux réunions depuis le 1^{er} janvier s'élève quant à lui à 75 %.

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'Investissements

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

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

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

Le Comité d'Investissements est composé de :

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

* par ailleurs membres indépendants du Conseil de Surveillance au sens du rapport Bouton.

Ce comité s'est réuni à quatre reprises au cours de l'exercice (en février 2007, mai 2007, septembre 2007 et décembre 2007). Le taux de présence des membres est de 75%.

Dispositif de contrôle interne

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

Le dispositif de contrôle interne de SOFIDY est essentiellement constitué :

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

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

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

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

HONORAIRES VERSES AUX CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur la sécurité financière et en vertu de l'article L. 820-3 du Code de Commerce, le montant des honoraires versés aux Commissaires aux Comptes doit être porté à la connaissance des actionnaires. Au titre de l'exercice 2007, les honoraires versés au cabinet KMPG se sont élevés à :

- Honoraires de commissariat aux comptes : 33 160 € HT,
- Honoraires des diligences directement liées à la mission de commissariat aux comptes (augmentation de capital) : 19 925 € HT

Pour rappel sur les exercices précédents, les honoraires de commissariat aux comptes versés au cabinet KPMG se sont élevés en 2006 à 23 760 € HT et en 2005 à 18 807 € HT. Un complément d'honoraires de 78 504 € HT au titre de missions connexes dans le cadre de l'introduction en bourse a été versé en 2006.

RISQUES ET INCERTITUDES

Les facteurs de risque susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats sont présentés, sans que la liste en soit exhaustive, page 94 du présent Document de Référence.

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

Quatrième résolution - Assemblée Générale Ordinaire

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

Le Directoire propose de proroger les dispositions de la 11^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2007 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

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

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

Sixième résolution - Assemblée Générale Extraordinaire

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

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 1^{ère} 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'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 20 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des septième, huitième, neuvième et dixième résolutions de l'Assemblée Générale (le « Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital ») serait fixé à 20 000 000 euros. Le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 10 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférés en vertu de la deuxième résolution (le « Plafond Maximum Global de l'Emission de Titres de Créances ») de l'Assemblée Générale serait fixé à 10 000 000 euros.

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

Septième résolution - Assemblée Générale Extraordinaire

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

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 2^{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'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 10 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital. Le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 10 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global de l'Emission de Titres de Créances.

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

Neuvième résolution - Assemblée Générale Extraordinaire

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

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 6^{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, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation serait légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourrait dépasser 5 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital.

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

Dixième résolution - Assemblée Générale Extraordinaire

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

Le Directoire propose de proroger les dispositions de la 15^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2007 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.

Onzième résolution - Assemblée Générale Extraordinaire

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

Le Directoire propose de proroger les dispositions de la 16^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2007 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 crise financière actuelle et son impact négatif sur la croissance ne constituent certes pas de bonnes nouvelles en ce début d'année 2008. Les conséquences directes de cette crise ne devraient cependant pas affecter outre mesure SELECTIRENTE, qui cherchera au contraire à saisir de nouvelles opportunités d'investissement dans un contexte de hausse du rendement des actifs. La foncière continuera à privilégier les murs de commerces de centre ville sur des critères sélectifs d'investissement.

Par ailleurs, afin d'assurer les meilleures performances pour SELECTIRENTE, votre Société de Gestion s'attachera plus particulièrement à optimiser le taux d'occupation du patrimoine et les niveaux de loyers à l'occasion des renouvellements / relocations.



Avenue Niel – Paris 17ème



AUBERT / MAXITOYS – Chambry (02)

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 et l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007 ont consenti au Directoire les délégations et autorisations d'émettre des actions et autres valeurs mobilières suivantes (ces Assemblées Générales ont annulé et remplacé toutes les précédentes délégations) :

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de l'autorisation	Utilisation au 31 décembre 2007
1 ^{ère} de l'AGM du 28 août 2006	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	Procès verbal du Directoire du 27.06.07, décision de principe d'utiliser la délégation. Procès verbal du Directoire du 1.08.07, réalisation de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 3 257 888 € par l'émission de 203 618 actions nouvelles (hors extension)
2 ^{ème} de l'AGM du 28 août 2006	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 3 324 672 € par l'émission de 207 792 actions nouvelles (hors extension)
3 ^{ème} de l'AGM du 28 août 2006	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	Procès verbal du Directoire du 1.08.07, utilisation de l'extension pour un montant nominal de 498 688 € par l'émission de 31 168 actions nouvelles. Procès verbal du Directoire du 6.10.06, utilisation de l'extension pour un montant nominal de 488 672 € par l'émission de 30 542 actions nouvelles
6 ^{ème} de l'AGM du 28 août 2006	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	
15 ^{ème} de l'AGM du 12 juin 2007	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 12 juin 2007	
16 ^{ème} de l'AGM du 12 juin 2007	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10% du capital sur 18 mois	18 mois à compter du 12 juin 2007	
10 ^{ème} de l'AGM du 28 août 2006	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	26 mois à compter du 28 août 2006	
11 ^{ème} de l'AGM du 28 août 2006	Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre	0,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	26 mois à compter du 28 août 2006	

Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème}, 6^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} résolutions est fixé à 20 000 000 euros et est utilisé au 31 décembre 2007 à hauteur de 7 569 920 €.

RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2003	2004	2005	2006	2007
I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital Social	10 995 536	15 723 968	15 723 968	19 547 328	23 293 888
Nombre d'actions ordinaires existantes	687 221	982 748	982 748	1 221 708	1 455 868
Nombre maximal d'actions futures à créer par convention d'obligations et levées d'options de souscriptions	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	3 507 273	4 470 415	5 354 671	6 777 851	8 818 858
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	2 480 163	3 169 308	7 775 754	5 247 345	6 004 218
Impôts sur les bénéfices	387 143	543 226	2 008 730	726 347	114 603
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	738 797	1 028 544	3 792 226	1 965 632	2 406 103
Résultat distribué	576 343	775 260	2 240 524	1 527 135	1 965 422
III-RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	3,27	3,66	6,43	3,70	4,05
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	1,15	1,42	4,23	1,61	1,65
Dividende net global revenant à chaque action	0,90	1,08	2,50	1,25	1,35
IV-PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-



253 rue Léon Gambetta – Lille (59)

RAPPORT FINANCIER 2007

BILAN AU 31 DECEMBRE 2007

ACTIF <i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/07			Exercice N-1, clos le 31/12/06
	BRUT	Amortissements provisions	NET	NET
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	2 905 670	1 232 270	1 673 399	1 935 068
Immobilisations Corporelles				
Terrains	29 342 027		29 342 027	15 725 125
Constructions	83 522 385	2 785 204	80 737 181	56 855 534
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	146 317		146 317	401 196
Immobilisations Financières				
Participations	4 713 074	14 836	4 698 239	1 335 783
Créances rattachées à des participations	53 108		53 108	311 262
Fonds de roulement	48 864		48 864	40 840
Autres immobilisations financières	301 572	3 003	298 569	300 000
ACTIF IMMOBILISE	121 033 019	4 035 313	116 997 705	76 904 809
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	432 167		432 167	372 662
Créances douteuses	400 301	220 874	179 427	89 441
Clients factures à établir	24 388		24 388	24 337
Locataires charges à rembourser	497 862		497 862	395 803
Autres créances				
Créances fiscales	301 215		301 215	923 433
Produits à recevoir	211 834		211 834	191 849
Débiteurs divers	378 774	110 840	267 934	389 059
Fournisseurs avances et acomptes	240 000		240 000	
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	8 111 329		8 111 329	4 844 733
Disponibilités	169 149		169 149	807 398
Charges constatées d'avance	12 740		12 740	22 115
ACTIF CIRCULANT	10 779 760	331 714	10 448 045	8 060 831
Prime de remboursement des Obligations	17 967		17 967	37 522
TOTAL GENERAL	131 830 745	4 367 028	127 463 717	85 003 162

BILAN AU 31 DECEMBRE 2007 (SUITE)

PASSIF <i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/07	Exercice N-1, clos le 31/12/06
Capital social	23 293 888	19 547 328
Primes d'émission	16 473 714	9 511 325
Ecart de réévaluation	19 715 795	
Réserve légale	438 459	340 177
Réserve indisponible	6 422	
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	2 128 639	1 793 677
Résultat de l'exercice	2 406 103	1 965 632
CAPITAUX PROPRES	64 474 925	33 170 043
Provisions pour risques	113 453	113 453
Provisions pour charges	97 892	56 223
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	211 345	169 677
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles	1 966 592	1 966 592
Emprunts auprès des établissements de crédit	54 072 914	46 840 767
Emprunts et dettes financières diverses	252 120	190 146
Dépôt de garantie	1 762 119	1 435 568
Dettes		
Clients avoirs à établir	6 590	13 239
Clients créditeurs	69 540	19 227
Clients avances sur charges	484 722	376 629
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	770 924	475 186
Dettes fiscales et sociales	3 100 708	80 985
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Créditeurs divers		
Autres dettes	276 274	256 732
Produits constatés d'avance	14 943	8 371
DETTES	62 777 446	51 663 443
TOTAL GENERAL	127 463 717	85 003 162

COMPTE DE RESULTAT 2007

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/07	Exercice N-1, clos le 31/12/06
Produits d'exploitation		
Loyers	8 042 826	6 143 832
Revenus des SCPI	711 593	609 160
Revenus annexes	64 439	24 859
Chiffre d'affaires net	8 818 858	6 777 851
Charges locatives refacturables	475 161	460 085
Taxes refacturables	621 221	501 540
Commissions et courtages	65 548	65 057
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	142 769	133 657
Autres produits	2 666	859
Total des produits d'exploitation	10 126 222	7 939 049
Charges immobilières		
Charges locatives non refacturables	110 750	23 872
Charges locatives refacturables	475 161	460 085
Entretien non refacturable	71 091	45 747
Impôts, taxes et versements assimilés		
Taxes non refacturables	31 089	14 629
Taxes refacturables	621 221	501 540
Autres impôts	64 552	62 828
Autres achats et charges externes		
Rémunération de la société de gestion	703 679	539 498
Honoraires	172 880	215 091
Assurances	59 898	70 459
Services bancaires	10 787	14 727
Autres achats	41 551	10 659
Dotations d'exploitation		
Dotations aux amortissements	3 183 216	2 479 161
Dotations aux provisions pour créances douteuses	209 800	77 174
Dotations aux provisions pour gros entretien	85 029	63 132
Dotations aux provisions pour risques	-	50 000
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir		
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	69 590	51 309
Total des charges d'exploitation	5 910 294	4 679 913
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 215 929	3 259 136

COMPTE DE RESULTAT 2007 (SUITE)

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/07	Exercice N-1, clos le 31/12/06
Produits financiers		
Produits sur créances rattachées à des participations	8 893	14 349
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	273 089	253 963
Autres intérêts et produits assimilés	74 247	2 101
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	
Total des produits financiers	356 229	270 414
Charges financières		
Intérêts et charges assimilés	2 569 372	1 745 635
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		14 563
Autres intérêts et charges assimilés	4 128	37 807
Dotations aux amortissements et aux provisions	34 391	19 555
Total des charges financières	2 607 891	1 817 561
RESULTAT FINANCIER	- 2 251 662	- 1 547 147
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	1 964 267	1 711 989
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	32 875	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	4 130 278	1 922 145
Reprise sur provisions et transferts de charges		-
Total des produits exceptionnels	4 163 153	1 922 145
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	41 373	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	3 451 497	942 155
Dotations aux amortissements et provisions	113 843	
Total des charges exceptionnelles	3 606 714	942 155
RESULTAT EXCEPTIONNEL	556 440	979 990
Impôts sur les bénéfices	114 603	726 347
BENEFICE OU PERTE	2 406 103	1 965 632

I – Faits marquants de l'exercice

SELECTIRENTE a opté, à effet au 1^{er} janvier 2007, pour le régime fiscal des SIIC. A cette occasion, la société a également procédé à une réévaluation libre de ses immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2007. L'incidence de ces options est présentée au paragraphe « Ecart d'évaluation » du III - Notes sur les postes du bilan.

Aucun évènement postérieur susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes de l'exercice 2007 n'est à signaler.

II - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2007 sont établis selon les principes du Plan Comptable Général. SELECTIRENTE n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS.

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

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

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

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

• *Immobilisations incorporelles*

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

• *Immobilisations corporelles*

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

- Quote-part terrain et répartition par composants

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

A compter du 1^{er} janvier 2007, SELECTIRENTE a décidé de porter la quote-part des terrains dans la valeur des pieds d'immeubles nouvellement acquis à 35 % contre 20 % auparavant. Ce choix a été opéré essentiellement en considérant :

- la progression des valeurs d'expertise observée depuis la création de SELECTIRENTE en 1997,
- la nature du patrimoine détenu (près de 50 % de commerces en pied d'immeubles dont beaucoup d'actifs parisiens haussmanniens),
- les recommandations des organisations professionnelles parues depuis 2003 (notamment celle de l'Afrefim, principale association française d'experts immobiliers).

L'affectation par composant restant quant à elle inchangée depuis le 1^{er} janvier 2005, le coût d'acquisition des immobilisations corporelles est par conséquent réparti de la manière suivante depuis le 1^{er} janvier 2007 :

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

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

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

Détermination et affectation de l'écart de réévaluation par composants

Concernant les immeubles, les écarts d'évaluation ont été déterminés par différence entre les valeurs d'expertise hors droits des immeubles au 31 décembre 2006 et la somme des valeurs nettes comptables de chacun des composants constituant l'immeuble à cette même date.

S'agissant de l'affectation par composants des écarts d'évaluations sur les immeubles, SELECTIRENTE a décidé d'affecter ces écarts de telle manière qu'après affectation, la quote-part du terrain et celle des différents composants correspondent aux quotes-parts applicables au 1^{er} janvier 2007 (cf. ci-dessus). En cas d'insuffisance de l'écart pour atteindre la répartition ci-dessus, l'écart a été affecté en priorité sur le terrain puis sur les composants avec, par ordre de priorité : le gros œuvre puis les extérieurs puis les aménagements intérieurs et installations.

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

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

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

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

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur touchant un actif immobilier donné, que cet indice de perte de valeur soit interne (dégradation, 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 (hors quote-part de frais et droits non amortis). Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2006 et au 31 décembre 2007.

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition frais inclus.

Dans le cadre de la réévaluation comptable opérée au 1^{er} janvier 2007, les parts de SCPI ont été réévaluées sur la base des valeurs de marché ou des valeurs de retrait desdites parts au 31 décembre 2006.

En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est le cas échéant constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2006 et au 31 décembre 2007.

- *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.

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

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

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, EFIMMO1, SOFIPIERRE, BUROBOUTIC, FONCIA PIERRE RENDEMENT, NOVAPIERRE, ACTIPIERRE 2, ATLANTIQUE PIERRE 1, FICOMA et CIFOCOMA 3), des actions de la société foncière KLEPIERRE 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 2007*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2006 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		31/12/2007 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						1
Concession, Brevets	1					
Autres immobilisations incorporelles	2 911 489		51 098		56 917	2 905 670
TOTAL	2 911 490	-	51 098	-	56 917	2 905 671
Immobilisations corporelles						
Terrains	15 725 125	7 884 285	6 579 773		847 156	29 342 027
Constructions	64 727 550	7 676 614	13 792 884		2 674 662	83 522 386
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	401 195		146 317		401 195	146 317
TOTAL	80 853 870	15 560 899	20 518 974	-	3 923 013	113 010 730
Immobilisations financières						
Participations	1 335 783	178 817	3 198 474			4 713 074
Créances rattachées aux participations	311 262				258 154	53 108
Fonds de roulement	40 840		8 813		790	48 864
Autres immobilisations financières	300 000		376 695		375 123	301 572
TOTAL	1 987 885	178 817	3 583 983	-	634 067	5 116 618
TOTAL GENERAL	85 753 245	15 739 715	24 154 055	-	4 613 996	121 033 019

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

- *Etat des amortissements et provisions au 31 décembre 2007*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2006	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2007
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	976 421	312 766	56 917	1 232 270
TOTAL	976 421	312 766	56 917	1 232 270
Immobilisations corporelles				
Constructions	7 773 703	2 828 067	7 858 948	2 742 822
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	7 773 703	2 828 067	7 858 948	2 742 822
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées aux participations				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	8 750 124	3 140 833	7 915 865	3 975 092

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2006	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2007
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	98 312	42 382	98 312	42 382
Sur immobilisations financières		17 839		17 839
Sur créances clients	110 482	209 800	99 408	220 874
Sur autres créances		110 840		110 840
TOTAL	208 794	380 861	197 720	391 935

Les provisions sur immobilisations corporelles représentent des dépréciations de composants pour lesquels des travaux de remplacement ou de renouvellement sont identifiés et sont déjà engagés ou vont intervenir sur l'exercice suivant.

Les provisions sur immobilisations financières portent à hauteur de 14 836 € sur les actions KLEPIERRE détenues au 31 décembre 2007 (par différence entre la valeur nette comptable des actions et leur valorisation sur la base du cours moyen du mois de décembre 2007) et à hauteur de 3 003 € sur les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité (selon la même méthode).

Les provisions sur autres créances portent exclusivement sur une créance relative au solde de la vente de la participation ANTIKHEAU SAS réalisée en décembre 2005. Dans le cadre de cette cession, une partie du prix de vente a été séquestrée en couverture de la garantie d'actifs et de passifs octroyée à l'acheteur et décrite dans les engagements hors bilan. A la clôture de l'exercice 2007, compte tenu des procédures en cours engagées par le cessionnaire, SELECTIRENTE identifie un risque de recouvrement de cette créance. Sur la base des demandes formulées par le vendeur, le risque a été estimé à 110 840 € sur une créance de 377 778 € au 31 décembre 2007.

- *Etat des créances au 31 décembre 2007*

<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	48 864		48 864
Créances sur titres rattachés	53 108	9 091	44 017
Créances de l'actif circulant			
Clients	432 167	432 167	
Clients douteux et litigieux	400 301	400 301	
Autres créances clients	497 862	497 862	
Clients -facture à établir	24 388	24 388	
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et organismes			
Etat : Impôt sur les bénéfices		-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	301 215	301 215	
Etat : Autres Impôts et taxes			
Etat : Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	618 774	240 000	378 774
Produits à recevoir	211 834	211 834	
Charges constatées d'avance	12 740	12 740	
TOTAL	2 601 253	2 129 598	471 655

- *Comptes de régularisation au 31 décembre 2007*

COMPTES DE REGULARISATION <i>en Euros</i>	31/12/2006	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2007
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations	37 522		19 555	17 967
TOTAL	37 522	-	19 555	17 967

- *Tableau de variation des capitaux propres*

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2006	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2007
Capital Social	19 547 328	3 746 560			23 293 888
Primes d'émission	9 511 325	7 258 960		- 296 572	16 473 714
Ecart de réévaluation				19 715 795	19 715 795
Réserve Légale	340 177		98 282		438 459
Réserve Indisponible			6 422		6 422
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	1 793 676		333 793	1 170	2 128 639
Résultat de l'exercice	1 965 632		- 1 965 632	2 406 103	2 406 103
Capitaux Propres	33 170 043	11 005 520	- 1 527 135	21 826 496	64 474 925
Dividendes versés			1 527 135		

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

Au 31 décembre 2007, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 23 293 888 euros et se compose de 1 455 868 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

Par ailleurs, 60 000 obligations convertibles en actions SELECTIRENTE émises en 2001 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	0,960 %

- *Ecart d'évaluation*

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

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation. La Société propose à ce titre de transférer un montant de 1 786 997,86 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables (cf. résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale).

En cas d'approbation de cette résolution, les mouvements du poste « Ecart de réévaluation » au titre de l'exercice 2007 seraient les suivants :

<i>en Euros</i>	Solde
Ecart de réévaluation brut	23 611 731
Impôt de sortie	-3 895 936
Ecart de réévaluation non distribuable au 31 décembre 2007	19 715 795
- Transfert relatif aux cessions de l'exercice 2007	-1 645 071
- Transfert relatif aux amortissements de l'écart de réévaluation	-141 927
Ecart de réévaluation non distribuable après affectation	17 928 797

- Provisions pour risques et charges**

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2006	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2007
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour gros entretien	56 223	85 029	43 361	97 892
Autres provisions pour risques et charges	113 453			113 453
TOTAL	169 676	85 029	43 361	211 345

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

Les provisions pour litiges correspondent à hauteur de 63 453 € au montant maximum d'une garantie locative octroyée dans le cadre d'une cession d'actif, l'acquéreur ayant mis en jeu cette garantie sans que le montant appelé soit précisément connu au 31 décembre 2007. Par ailleurs, une provision de 50 000 € a été constituée pour faire face au risque encouru dans une procédure d'expertise engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation.

- Etat des dettes au 31 décembre 2007**

<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				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	54 072 914	3 657 017	15 391 545	35 024 352
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	2 014 238	252 120		1 762 119
Fournisseurs et comptes rattachés	770 924	770 924		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	3 015 783	1 067 815	1 947 968	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	73 726	73 726		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	11 199	11 199		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	837 127	837 127		
Produits constatés d'avance	14 943	14 943		
TOTAL	62 777 446	8 651 463	17 339 513	36 786 471

- *Dette d'impôt sur les sociétés*

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

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

Le solde de cette dette fiscale est donc de 2 921 951,67 € au 31 décembre 2007.

- *Trésorerie*

en Euros	Titres détenus au 31/12/2007	Prix d'achat (valeur comptable)	Valeur au 31/12/2007	Plus value potentielle	Moins value potentielle
Etoile Court Terme Institution	10	86 809	86 836	27	
HSBC Trésorerie Euro	11	215 720	215 832	112	
Etoile Euro Trésorerie	11	2 181 509	2 182 054	545	
CM Gestion 365 C	75	164 502	164 585	83	
Fortis Trésorerie jour	1	3 861	3 888	27	
Sous-total VMP	108	2 652 401	2 653 195	793	-
Certificats de dépôts		5 458 928			
Disponibilités		169 149			
Total trésorerie		8 280 478			

- *Mouvements sur actions propres*

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

en Euros	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2006	149	6 422			
Achats de l'exercice	5 416	272 443			
Ventes de l'exercice	1 996	102 668			+ 776,38
Actions propres détenues au 31/12/2007	3 569	176 197	- 3 003	173 194	
Solde espèces (dont vente de DPS)		125 376		125 376	
Total du compte de liquidité		301 573	- 3 003	298 570	

IV - Notes sur le compte de résultat

• Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2007 s'établit à 8 819 K€ et intègre des dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété et des usufruits de parts de SCPI à hauteur de 711 K€, soit 8,1 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 98,7 % et pour le solde en Belgique.

• Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à 556 K€ avant impôt et se compose essentiellement des plus-values sur arbitrages à savoir :

- une plus-value de 194 K€ sur la cession de biens situés à Saint André des Vergers,
 - une plus-value de 121 K€ sur la cession de biens situés à Paris – Rue Damremont,
 - une plus-value de 107 K€ sur la cession de biens situés à Arles,
 - une plus-value de 144 K€ sur la cession de biens situés à Ris-Orangis,
 - une plus-value de 111 K€ sur la cession de biens situés au Raincy,
- soit une plus-value globale de 677 K€, à laquelle il convient d'ajouter 1 645 K€ correspondant à l'écart d'évaluation constaté au 1^{er} janvier 2007 sur les actifs cédés.

Par ailleurs, une provision de 110 K€ a été constituée sur la créance résiduelle relative à la vente des titres de la SAS ANTIKHEAU.

• Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	1 521 151			1 521 151
- non exonéré	443 116	408 907	152 293	290 823
Exceptionnel				-
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 50%	678 782			678 782
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	- 9 274			- 9 274
- non exonéré	- 113 067	- 113 067	- 37 689	- 75 378
SOUS - TOTAL	2 520 707	295 840	114 604	2 406 103
Frais d'augmentation de capital (1)		- 14 344	- 4 781	
TOTAL	2 520 707	281 495	109 823	2 406 103

(1) Comptabilisés en capitaux propres dans le poste "prime d'émission" mais déductibles fiscalement pour la quote-part affectée au secteur imposé

V - Engagements hors bilan au 31 décembre 2007

• Promesses signées

Au 31 décembre 2007, SELECTIRENTE a signé une promesse de vente en vue d'acquérir un actif immobilier situé aux Andelys (76) pour un prix de 1 180 K€ hors droits et hors frais. La société s'est par ailleurs engagée à souscrire 1000 parts de la SCPI Buroboutic pour 240 K€, la souscription devant être effective le 14 janvier 2008 pour 500 parts et le 14 février 2008 pour 500 parts.

- **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 2007, 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), 13 rue Saint-Spire 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), avenue de la Motte Picquet à Paris 7^{ème}, rue des Petits Champs à Paris 1^{er}, avenue de Versailles à Paris 16^{ème}, rue Léo Ferré à Gratentour (31), rue Mary à Toulouse (31) et rue de Turin à Paris 8^{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 ainsi que sur le local situé au 47 rue d'Auteuil à Paris.

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

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

- **Garanties d'actifs et de passifs**

Dans le cadre de la cession de sa participation dans ANTIKEHAU intervenue en 2005, SELECTIRENTE a octroyé au cessionnaire une garantie d'actifs et de passifs plafonnée à la somme de 472 222 € et arrivant à échéance le 31 janvier 2009. En couverture de cette garantie, SELECTIRENTE a signé une convention de séquestre au terme de laquelle la somme de 472 222 € a été prélevée sur le prix de vente. Ce séquestre a été partiellement remboursé courant 2006 et son solde s'élève à 377 778 € au 31 décembre 2007. Compte tenu des procédures en cours à la clôture de l'exercice (cf. Notes sur les provisions), la créance de séquestre a été provisionnée à hauteur de 110 840 €.

- **Instruments financiers dérivés**

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

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

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

- *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 2007, cet engagement correspond à une année de commissions d'investissement et deux années de commissions de gestion, ce montant étant ensuite dégressif dans le temps.

VI – Tableau des flux de trésorerie

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 :

<i>en Euros</i>	2005	2006	2007
Résultat de l'exercice	3 792 226	1 965 632	2 406 103
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 998 317	2 555 366	3 483 509
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts*	-2 941 359	-790 940	-672 511
Capacité d'autofinancement	2 849 184	3 730 058	5 217 101
Variation du besoin en fonds de roulement	556 367	-1 979 007	3 513 235
Impôt sur réévaluation des immobilisations			-2 921 952
Flux net de trésorerie généré par l'activité	3 405 552	1 751 051	5 808 384
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-874 079	-125 009	-51 098
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-9 054 775	-30 243 534	-20 372 656
Acquisitions d'immobilisations financières	-26 765	-1 099 383	-3 200 046
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts*	2 029 446	1 654 212	4 109 084
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts*	2 832 924	55 863	
Autres variations d'immobilisations	1 318 902	-128 182	507 778
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-3 774 346	-29 886 033	-19 006 939
Variation de capital et primes d'émissions	1 817 820	8 673 018	10 708 949
Dividendes versés aux actionnaires	-775 260	-2 240 524	-1 525 965
Paiement de l'exit tax liée au régime SIIC			-973 984
Nouveaux emprunts contractés**	10 727 695	18 600 000	12 325 000
Remboursements d'emprunts	-2 573 156	-2 874 454	-5 092 853
Variations des dépôts de garantie	201 112	322 400	318 527
Autres variations financières	-16 128	111 210	67 228
Flux net de trésorerie lié aux financements	9 382 083	22 591 650	15 826 901
Variation de trésorerie	9 013 289	-5 543 333	2 628 347
Trésorerie d'ouverture	2 182 175	11 195 464	5 652 131
Trésorerie de clôture	11 195 464	5 652 131	8 280 478
Variation de trésorerie	9 013 289	-5 543 333	2 628 347

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

** en 2005 (année pleine seulement) ce chiffre intègre la trésorerie nette dégagée par l'opération de refinancement réalisée en 2005

TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2007

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
NANTERRE	92000	4, place Gabriel Péri	La maison de Marina	34	15/12/1997	48 783,69	14 765,80	66 091,47
PARIS	75011	124, bd Richard Lenoir	ECLIP Publicité Communication	54	18/12/1997	44 210,21	13 455,99	59 972,86
SAINT ANDRE LES VERGERS	10120	13, ave Charles de Refuge	Vendu le 19/12/2007		23/12/1997			
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	Hufnagel SOGIVA Z Groupe	21 83 13	15/10/1998	104 703,17	27 289,54	138 360,05
PARIS	75017	8, rue de Tocqueville	Gabarrou	67	13/01/1999	99 091,86	15 697,96	120 327,28
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	24, rue aux Fleurs	LIDL	667	28/01/1999	586 928,72	63 555,00	676 503,06
PARIS	75009	44, rue Notre Dame de Lorette	Crédit Lyonnais	84	01/04/1999	213 428,62	29 521,97	254 670,53
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	Caramella Alimentation KAROUIA	24 29	22/06/1999	144 826,57	23 276,16	176 211,02 0,00
PARIS	75009	17, rue du Fg Montmartre	Pharmacie Teboul Gazeres	141	06/07/1999	150 924,53	25 430,28	184 862,15
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS 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	140	18/04/2000	243 918,43	25 616,29	280 316,11
ARLES FOURCHON	13200	7 lotissement de l'Aurélienne	AUTO BILAN FRANCE SNC	200	25/05/2000	118 300,44	14 230,43	137 832,10
CHAMBRY	02000	rue Descartes	Cie Européenne de Chaussure 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 BEN AYAD Jamel (pressing)	141 37	19/09/2000	203 157,63	17 612,11	229 249,12
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS 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	57	03/10/2000	125 770,44	11 502,46	143 840,04
PARIS	75017	67 rue de Levis	Mail Invest	40	16/10/2000	91 469,41	13 782,54	109 462,03
PARIS	75017	17 rue Jouffroy d'Abbans	BATIM SARL Agence immobilière	51	20/10/2000	100 616,35	14 077,75	120 181,07
DOURDAN	91410	60 rue de Chartres	BNP	176	27/10/2000	237 569,36	17 969,73	265 760,66
CREIL	60100	Quartier République	ADECCO	119	27/10/2000	143 302,08	12 591,71	162 129,54
DAMMARIE LES LYS	77190	269 rue Léon Foucault	DAMAFUILLE	1346	30/10/2000	762 245,09	80 041,21	875 977,75
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	NOUVELLE GIRAUX VOYAGES MORIN	41 5	13/12/2000	137 204,12	17 742,59	161 144,58
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

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75011	36 rue Sedaine	Liu Luan Liu Luan	81 73	20/12/2000	274 408,23	31 475,34	318 118,91
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	29	11/01/2001	121 959,21	20 057,51	147 697,40
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Val Opticien NGUYEN HONG DIEP	22 37	12/01/2001	106 714,31	18 531,54	131 237,60
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France GYPSO	155 138	15/01/2001	564 061,36	37 290,94	625 406,40
PARIS	75018	13 rue de Trétaigne/17 rue Duc	SCM CENTRE DE TRETAINNE	185	20/02/2001	167 693,92	23 408,21	200 244,45
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne	SCHAPIRA (Ste Exact) Loin Voyage	18 51	11/04/2001	156 260,24	13 122,69	177 486,21
PUTEAUX	92800	109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin	JO DIFFUSIONONAL	61	23/04/2001	167 693,92	15 550,84	190 574,56
PARIS	75016	41 rue Lafontaine	Hypercacher	267	31/05/2001	503 081,76	35 034,33	559 640,73
PARIS	75001	5 rue du Marché St Honoré	WK ACCESSOIRES	36	06/06/2001	175 316,37	23 437,25	206 703,76
PARIS	75017	81 avenue de Clichy	TAMANNA	94	27/06/2001	259 163,33	34 025,54	304 916,43
PONTOISE	95300	9 rue de l'Hôtel de Ville	PPC Pontoise	69	01/08/2001	50 308,18	6 253,63	59 267,72
RUEIL MALMAISON	92500	7/9 rue Paul Vaillant Couturier	RECRE ACTION	75	01/08/2001	117 385,74	14 200,63	136 849,83
PARIS	75005	8 boulevard Saint Marcel	LAM Thérèse	43	14/09/2001	114 336,76	14 576,77	134 070,08
PARIS	75017	13 rue des Acacias	A.P.N.T	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 BALMAR LY LONG MAY	79 49 17	12/10/2001	157 829,57	20 467,17	186 826,45
SARAN	45400	Zone d'Activités les Cents Arpents	Chaussures Groupe André ROGARAY	413 700	19/10/2001	846 092,05	82 194,28	965 417,78
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	KHALMED DIFFUSION S.A.R.L.	42	27/11/2001	106 714,31	24 669,84	136 639,52
PARIS	75017	25 rue Bayen/9 avenue Niel	Guy degrennes	146	30/11/2001	1 029 030,87	65 142,80	1 137 940,50
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	166	28/12/2001	198 183,72	33 208,29	242 461,81
ORLEANS	45100	rue Anthelme Brillat Savarin	DNB Orléans Automobiles Club Contrôle ROGARAY	220 500 508	20/03/2002	853 714,50	81 932,16	973 072,53
SARAN	45770	Lotissement "Cent Arpents"	MEDIA SATURN CASA AUBERT LEADER PRICE ORLEAN OR S.A.S. ARSAC DISTRIBUTION	267 32 32 58 54 23	06/06/2002	361 761,49	21 173,18	398 252,06

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
SARAN (suite)	45770	Lotissement "Cent Arpents"	MAXI TOYS LINET SPORTS	65 58				
CAEN	14000	11-13 avenue de Paris	A.L.C. (FEU VERT)	900	30/07/2002	472 591,95	44 261,55	537 527,64
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	place de la Gare de Gargan	MAZOUNI (Salon de coiffure)	48	01/10/2002	121 868,00	7 660,09	134 709,21
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	JO'EL 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	152 86	30/10/2002	314 788,47	24 052,62	355 051,24
PORTET SUR GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOUTOU	1115	16/12/2002	925 000,00	60 267,06	1 024 677,73
SAINT ETIENNE	42000	32 rue des Rochers	KILOUTOU	991	16/12/2002	540 000,00	35 950,53	598 988,54
QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOUTOU	617	16/12/2002	535 000,00	35 262,26	593 072,75
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat	KILOUTOU	1266	16/12/2002	825 000,00	53 930,60	914 087,82
PARIS	75009	43 rue de Provence	NOUVEAU QIAO JIANG NAN	77	19/12/2002	120 511,00	10 725,57	137 514,93
ASNIERES SUR SEINE	92600	190 rue des Bourguignons	Park Télécom	34	04/02/2003	97 000,00	11 517,66	112 858,36
PARIS	75009	14 rue Notre Dame de Lorette	LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE	55	04/02/2003	61 000,00	7 384,81	71 120,21
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	ART DISTRIBUTION INTERNATIONAL 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	BHI IMMOBILIER	33	23/07/2003	144 065,00	20 393,87	172 326,59
LEVALLOIS PERRET	92300	53 rue Marius AUFAN	IMPACT LEVALLOIS NEUILLY	65	01/08/2003	225 000,00	22 095,60	256 979,43
LEVALLOIS PERRET	92300	2 bis rue Camille Pelletan	BERCAL	31	01/08/2003	83 850,00	9 263,62	96 838,16
LA ROCHELLE	17000	51 rue des Merciers	PETIT BATEAU	135	12/08/2003	370 000,00	25 837,62	411 671,12
PARIS	75008	59 boulevard de Courcelles	GENERAL DISCOUNT	95	09/09/2003	390 000,00	26 692,45	433 360,15
PARIS	75017	28 place Saint Ferdinand	LE PITCHOUNET SARL La Maison Sarl AMARO SARL TOP MODEL BARANES	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
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 Moumen Jamel SEV - AVCI SEVIL	113 76 90 64 70	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	SOEUNG HUA SYLVAIN CAO THI MAI - PRESSING M'CHAIET & MACHAIT M'HEDI SALONS JOLIOT CURIE EL IHSSANE PHARMACIE JULIOT CURIE KHALID MOHAMMAD OUSSALH SALAH MISKI HAMID MOUSSIT GERARD COURTOIS PASCAL CREDIT LYONNAIS MIMY - LIBRAIRIE HOTEL DE POLICE ADA 300 FLYN LA POSTE CAIPIRINHA - BRASSERIE CAISSE EPARGNE IDF OUEST World Phone Telecom Libre ANISSA MODE TOP COIFFURE TOP COIFFURE ESRA 52 Parkings 14 Parkings libres	104 148 109 279 158 111 145 167 45 28 48 36 185 134 129 35 122 138 130 103 172 98 339 17 81 117 0 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 O'NET PRESSING	148 68	11/03/2004	515 134,00	35 737,70	572 906,57
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	EDF	318	29/07/2004	265 000,00	37 950,00	315 068,00
PARIS	75010	196 rue Saint-Maur	Universal Rags Co	26	30/07/2004	70 000,00	6 500,00	80 159,76
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin Dehillerin Promenade de Vénus Jurany Alan Copies Dehillerin	362 36 221 74 63 13	20/08/2004	1 956 783,92	150 557,62	2 191 635,20

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75008	5 - 7 Rue Labord	Léa Or La procure Maître de l'Epee Rauch Elena Cavelier Jérôme Alhilali & Ait Warabe	32 67 95 50 71 70	20/08/2004	915 000,00	70 381,10	1 024 796,35
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	UBP	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 M. QINFANG HU	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	PLATFORME 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	ABTO	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	Ebene Coiffure	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 ORANGE	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	Libre	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	Cekoice NET GAMES BOSPHORE GAMBETTA LEMARCHAND SPHERIA ADECCO	32 68 98 61 34 68 58	30/06/2006	1 380 000,00	146 951,37	1 588 029,42

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
ARPAJON (suite)	91290	9 rue Gambetta	TLB VIDEO SANTA MARIA Villa Cesar	53 83 52				
ARPAJON	91290	1 rue de Victor HUGO	CABOT'CHARD	46	30/06/2006	93 737,37	10 148,73	108 041,54
ARPAJON	91290	18 rue Gambetta	Menghour	28	30/06/2006	66 262,63	7 174,09	76 374,19
PARIS	75006	33 rue Saint-André des Arts	Ligne AXXAM	65	28/07/2006	600 000,00	78 280,00	710 728,92
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	PSV DISTRIBUTION	155	18/09/2006	680 000,00	68 600,00	778 544,00
CORBEIL ESSONNES	91100	2 rue des Rosiers	Libre	39	22/09/2006	85 000,00	15 005,00	104 789,24
CORBEIL ESSONNES	91100	32 rue Saint Siple	Libre	40	22/09/2006	80 000,00	14 655,00	99 183,30
PARIS	75009	68 rue Lafayette	JENNY STAR	82	26/09/2006	400 000,00	62 280,00	484 395,48
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	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 Maghreb Fast	38 45	17/10/2006	370 000,00	44 197,48	434 012,69
PARIS	75017	30 rue Brochant	Arrondissement 21	73	25/10/2006	330 000,00	44 382,00	392 292,43
NAMUR BELGIQUE	05000	254 chaussée Louvain	MAXI TOYS	1000	25/10/2006	1 500 000,00	215 388,00	1 797 452,16
PARIS	75004	rue du roi de Sicile	F2L (IPOKAMP)	106	27/10/2006	400 000,00	59 198,00	481 166,03
DOMMARTIN LES TOUL	54200	Zac de la Jonchery	SOJOUDIS (king jouet)	918	27/10/2006	902 000,00	117 420,00	1 060 196,80
SAINT QUENTIN	02100	9-11-13 rue de la Sellerie	EURODIF	2010	08/11/2006	2 713 046,00	210 900,00	3 040 903,84
MONTARGIS	45200	17 place de la République	VENANT (SARL) 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
VANNES	56000	ZAC DE KERLANN	Cie Européenne de Chaussure	1369	16/01/2007	1 830 000,00	212 282,57	2 123 973,87
TOURS	37000	5, 5 bis et ter rue Michelet	SEPHORA Parkings lots 52 et 57 vacants	497	23/01/2007	1 150 000,00	79 500,00	1 278 680,00
LE RAINCY	93340	14, avenue de La Résistance	DISTRIRIN (FRANPRIX) CLINIQUE ESTHETIQUE	430 130	09/02/2007	1 940 000,00	186 500,00	2 211 560,00
PARIS	75001	55, rue des Petits Champs	DUPA (BELLEZA)	45	05/03/2007	330 000,00	39 960,60	387 659,52
PARIS	75116	14, avenue de Versailles	DGD "Vidéo Futur"	110	13/03/2007	500 000,00	61 000,00	583 440,00
GRATENTOUR	31150	6 rue Léo Ferré	LAMOUR	243	05/04/2007	275 000,00	32 400,00	319 696,00
PARIS	75016	142 Avenue de Versailles	Alexia Institut de Beauté	59	27/04/2007	210 000,00	14 860,00	235 617,30
LILLE	59000	253 Rue Léon Gambetta	Cie Européenne de Chaussure	876	04/06/2007	1 580 000,00	188 350,00	1 839 084,00

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
PUYGOUZON	81990	5 RUE PASTEUR	A.C.M BED DIFFUSION	563 512	19/07/2007	1 050 000,00	87 740,00	1 183 249,60
PARIS	75010	17 Rue Château Landon	Aigle	39	27/07/2007	172 083,00	994,35	180 000,44
PARIS	75012	12 Rue d'Aligre	Dupré & Fils	32		103 302,00	596,98	108 054,94
PARIS	75016	115 Rue Lauriston	LAURISTON PRESSING	59		166 962,00	989,17	175 985,95
PARIS	75017	110 Rue des Dames	Tominaga	63		856 049,00	4 946,18	895 434,99
PARIS	75017	110 Rue des Dames	Les Studios Villiers	256				
AILLANT SUR THOLON	89110	14 Rue des Ponts	Testtas Jean Claude	309		266 488,00	1 539,83	278 748,94
PARIS	75007	56 Rue Saint Dominisue	CREDIT LYONNAIS	197		1 392 686,00	8 239,86	1 467 946,15
PARIS	75007	114 Rue Saint Dominique	Peron	117		541 912,00	3 131,86	566 845,61
COURBEVOIE	92400	83 Rue de Bezons	Société Générale	164		846 983,00	5 013,39	892 755,90
COURBEVOIE	92400	1 Bis Avenue Marceau	ED	315		954 654,00	5 529,40	998 590,74
PARIS	75007	74 Rue Saint Dominique	TOUZI MAKHLOUF	26		234 939,00	1 358,26	245 749,15
TOULOUSE	31000	1 Rue Mary	Phrakou	76	07/12/2007	129 000,00	15 490,00	151 402,40
DIJON	21000	17 rue de la Liberté	Sarion	2069	12/12/2007	2 227 500,00	222 400,00	2 547 896,00
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	CHPD AZOULAY	407 377	13/12/2007	1 265 472,00	58 918,88	1 377 366,52
PARIS	75008	29 Rue de Turin	LEP	32	21/12/2007	215 000,00	25 565,00	250 187,60
SOUS-TOTAL I				72 240		86 867 446,09	7 964 457,66	98 728 714,19

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

TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payés par SR	Commission 4%	Prix de revient de l'acquisition
EPARGNE FONCIERE	Usufruit temporaire de 194 parts	26 055,00	1 250,64	1 306,30	28 611,94
MULTICOMMERCE	Usufruit temporaire de 222 parts	35 805,75		1 712,95	37 518,70
NOVAPIERRE	Usufruit temporaire de 177 parts	13 700,00		655,41	14 355,41
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 200 parts	12 407,00	593,55	621,95	13 622,50
SCPI AGF PIERRE	Usufruit temporaire de 517 parts	24 904,47	1 241,49	1 259,14	27 405,11
SCPI ATLANTIQUE PIERRE	Usufruit temporaire de 250 parts	23 760,00		1 136,68	24 896,68
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	Usufruit temporaire de 1 175 parts	87 820,60	1 906,26	4 292,53	94 019,39
SCPI BTP IMMOBILIER	Usufruit temporaire de 360 parts	29 498,00	2 155,88	1 514,32	33 168,20
SCPI BUROBOUTIC	Usufruit temporaire de 500 Parts	40 080,00		1 917,43	41 997,43
SCPI BUROBOUTIC 1	Usufruit temporaire de 483 parts	26 424,14	816,64	1 306,83	28 547,61
SCPI BUROBOUTIC 1(ex IMMERIS)	Usufruit temporaire de 33 parts	20 926,42	841,24	1 050,07	22 817,73
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	29 400,87	3 102,83	1 554,98	34 058,68
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 7 726 parts	462 580,00	1 420,31	22 197,77	486 198,08
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 1 158 parts	221 125,57	1 383,87	10 644,85	233 154,29
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 16 004 parts	1 915 247,64	4 352,35	91 902,13	2 011 502,12
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 MULTIMOBILIER 1	Usufruit temporaire de 282 parts	53 554,43	4 548,27	2 779,63	60 882,33
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 parts	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		3 720 488,74	52 280,26	180 578,39	3 953 347,39
CIMES ET CIE	25 290 actions	25 290,00	252,90	1 221,97	26 764,87
KLEPIERRE	27 957 actions	991 541,79	3 717,77	47 613,22	1 042 872,78
NOVAPIERRE	1 506 parts	599 840,00		28 696,35	628 536,35
SCPI ACTIPIERRE 2	100 parts	25 000,00		1 196,00	26 196,00
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663 parts	193 149,20		9 240,26	202 389,46
SCPI BUROBOUTIC	465 parts	110 346,55		5 278,98	115 625,53
SCPI CIFOCOMA 3	265 parts	49 820,00		2 383,39	52 203,39
SCPI EFIMMO	738 parts	84 380,52	3 541,09	354,30	88 275,91
SCPI FICOMA	111 parts	107 670,00		5 150,93	112 820,93
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	800 parts	572 000,00		27 364,48	599 364,48
SCPI NOVAPIERRE 1	1 024 parts	399 360,00		19 105,38	418 465,38
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		3 320 316,94	15 197,80	151 065,32	3 486 580,07
SOUS-TOTAL II		7 040 805,68 €	67 478,07 €	331 643,71 €	7 439 927,46 €
TOTAL GENERAL (I + II)		93 908 251,77 €	8 031 935,73 €	4 228 454,16 €	106 168 641,65 €

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 2007 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de Surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises, les 14 mai, 5 septembre et 10 décembre 2007 et les 11 février et 7 avril 2008 pour examiner la situation de SELECTIRENTE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2007.

L'élément le plus important de l'exercice 2007 aura été l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) à effet au 1^{er} janvier 2007. Cette option a permis l'amélioration du résultat net par action, malgré l'augmentation des charges, financières en particulier. Elle a pour contrepartie l'obligation de redistribution des résultats, dans des proportions que SELECTIRENTE respectait déjà par le passé.

Par ailleurs, une nouvelle augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription réalisée en juillet 2007 a permis une levée de 11 M€. Votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par le Directoire du bon déroulement de l'opération. Du fait de l'évolution du marché de l'immobilier à la suite de la crise financière que nous connaissons depuis cet été, SELECTIRENTE n'a procédé que très partiellement aux investissements qu'aurait permis les capitaux collectés.

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

- un montant de près de 23 M€ a été investi, représentant 23 nouveaux actifs immobiliers en direct (19,5 M€) situés pour l'essentiel à Paris et en région parisienne ainsi que diverses participations (3,1 M€) dans des SCPI « murs de commerces » et dans la foncière Klépierre;
- ces investissements, conjugués à une hausse de 5,4 % des valeurs d'expertises à périmètre constant, ont permis un accroissement du patrimoine réévalué de votre Société de plus de 23 % ;
- la rentabilité nette moyenne des nouveaux investissements s'établit à 6,07 % ce qui constitue une bonne performance au regard de la typologie des actifs acquis et des conditions de marché en 2007 ;
- le ratio de la dette rapportée au patrimoine réévalué est passé de 50,8 % fin 2006 à 47,3 % fin 2007, la Société ayant profité des tensions sur les taux d'intérêts pour rembourser par anticipation quelques lignes à taux variables.

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine immobilier s'est élevé à 98,22 %. L'exercice se solde par un résultat net de 2 406 K€ contre 1 966 K€ l'exercice précédent. Il permet, de proposer aux actionnaires le paiement d'un dividende de 1,35 € par action contre 1,25 € pour l'exercice précédent, bénéficiant en totalité à toutes les actions, y compris celles créées lors de l'augmentation de capital du mois de juillet 2007.

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 2007.

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 2007 (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. Par ailleurs, elle bénéficie depuis le 10 juillet 2007 de l'agrément AMF en tant que Société de Gestion de portefeuille sous le numéro GP n°07000042.

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

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises en 2007 et deux fois en 2008 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'augmentation de capital, des acquisitions effectuées ou en cours, de leur financement, des arbitrages réalisés et de la situation locative.

Afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé en 2006 la mise en place d'un Comité d'Investissements. 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'Investissements est en outre informé périodiquement par SOFIDY de tous les investissements directs ou indirects et de tous les arbitrages projetés ou engagés. Les membres du Conseil sont tenus régulièrement informés des travaux et avis de ce comité. Le Comité d'Investissements s'est réuni à quatre reprises au cours de l'exercice.

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 mises 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, règlements 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 (pour les SCPI), les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, les conditions de recrutement, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions. Les principes portent sur le respect de la liste des habilitations, la séparation des tâches, les contrôles aléatoires et systématiques et les rapprochements comptables.

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 2007

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 2007, 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 :

- Comme indiqué dans les notes I et III de l'annexe, SELECTIRENTE S.A. a, dans le cadre de l'option pour le régime des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées), procédé à une réévaluation libre de ses immobilisations corporelles et financières au 1er janvier 2007. Nous nous sommes assurés du correct traitement de ces opérations au regard des règles et principes comptables français et de l'effet fiscal qui en résulte.
- La note n°II de l'annexe expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'enregistrement des immobilisations corporelles, aux amortissements et aux dépréciations les concernant. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues et des informations fournies dans l'annexe et nous 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 7 avril 2008
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 2007

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés, dont nous avons été avisés.

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de 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 R.225-58 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions ou engagements en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L.225-86 du Code de Commerce.

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

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

Convention avec Sofidy S.A.

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

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

$I = R \times (I1 + I2)$, avec :

I1 = Une année hors taxes (HT) d'honoraires d'investissement HT (4 % HT des investissements réalisés), le calcul de ce montant s'effectuant sur une année glissante précédant la date de fin de la présente convention.

I2 = Deux années HT d'honoraires de gestion HT (8 % des loyers HT, droits d'entrée HT 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

Votre société a pris en charge les sommes suivantes au cours de l'exercice 2007 :

- 952 951 € hors taxes au titre de la commission d'investissement,
- 703 679 € hors taxes au titre des honoraires de gestion,
- Néant au titre de l'indemnité de résiliation.

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 dont elles sont issues.

Paris la Défense, le 7 avril 2008
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 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 2007.

Il appartient au Président 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 contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du Président, 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 procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne 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 7 avril 2008
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.



Pascal LAGAND
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital prévues aux résolutions n°6 et n°7 de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

- émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription (6^{ème} résolution),
- émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription (7^{ème} résolution), étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L.225-148 du Code de Commerce,
- émission d'actions ordinaires, en conséquence de l'émission par des filiales (article L.228-93) de la société de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société (7^{ème} résolution).

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 20 millions d'euros au titre des 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème} et 10^{ème} résolutions, étant précisé que celles réalisées au titre de la 7^{ème} résolution ne pourra dépasser un montant nominal de 10 millions d'euros. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 10 millions d'euros pour les 6^{ème} et 7^{ème} résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de valeurs mobilières à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 6^{ème} et 7^{ème} résolutions, dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de Commerce, si vous adoptez la 8^{ème} résolution.

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

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

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire au titre des 7^{ème} et 8^{ème} résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 6^{ème} et 8^{ème} résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 7^{ème} et 8^{ème} résolutions.

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

Paris la Défense, le 7 avril 2008
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°10)

Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris la Défense, le 7 avril 2008
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°11)

Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

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

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

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

Paris la Défense, le 7 avril 2008
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.



Pascal LAGAND
Associé

PROJETS DE RESOLUTIONS

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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2007)

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 2007 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

DEUXIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale approuve le transfert d'un montant de 1 786 997,86 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables. Ce montant correspond à hauteur de 1 645 070,73 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2007 et à hauteur de 141 927,13 € aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation.

L'Assemblée Générale approuve la proposition d'affectation du résultat présentée par le Directoire et décide d'affecter le bénéfice distribuable à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2007 comme suit :

Bénéfice de l'exercice	+ 2 406 103,44 €
Report à nouveau créateur	+ 2 128 639,28 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 4 534 742,72 €
Dotation de la réserve légale (5% du bénéfice de l'exercice)	- 120 305,17 €
Dotation de la réserve indisponible (valeur des actions propres)	- 166 772,00 €
Distribution d'un dividende par action de 1,35 € représentant un montant maximum de	- 1 965 421,80 €
Solde affecté en report à nouveau	2 282 243,75 €

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

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale précise que les dividendes versés dans le cadre de la présente résolution sont éligibles, pour les actionnaires y ayant droit (actionnaires soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France) à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts. Conformément aux dispositions de la loi de finances 2008, le paiement du dividende éligible à l'abattement de base de 40 % sera minoré du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 11 %. Par ailleurs, les actionnaires soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France peuvent opter pour l'assujettissement au prélèvement forfaitaire libératoire.

Par ailleurs, elle rappelle les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices :

Exercice	Dividende ordinaire par action	Dividende exceptionnel par action	Avoir fiscal par action
2004	1,08	-	-
2005	1,20	1,30	-
2006	1,25	-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007 dans sa onzième résolution.

CINQUIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

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

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

SIXIEME RESOLUTION

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

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

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance visées et régies par les articles L. 225-149 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de Commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;
2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétence, que :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 20.000.000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des septième, huitième, neuvième et dixième résolutions de la présente assemblée est fixé à 20 000 000 euros ;
 - le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 10 000 000 euros ou sa contre valeur en devises ou en unités monétaires composites, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférés en vertu de la septième résolution de la présente assemblée est fixé à 10 000 000 euros ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - les augmentations de capital réalisées en vertu de la dixième et onzième résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 28 août 2006 ne relevant pas de la présente délégation globale de compétence, mais de délégation de pouvoir relevant de l'article L. 225-129-1 du Code de Commerce, le montant des augmentations de capital réalisées en application de ces résolutions ne s'imputera pas sur le plafond global visé ci-dessus ;
3. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation :
 - décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
 - prend acte que le Directoire aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
 - prend acte que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

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

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

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 août 2006 dans sa première résolution.

SEPTIEME RESOLUTION

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

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

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

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

2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, que :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 10 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu pour les augmentations de capital au premier tiret du 2°) de la sixième résolution de la présente assemblée ;
 - le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 10 000 000 euros ou sa contre valeur en devises ou en unités monétaires composites, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu pour les émissions de titres de créances au deuxième tiret du 2°) de la sixième résolution de la présente assemblée ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Directoire, en application de l'article L. 225-135, 2^{ème} alinéa du Code de Commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international ;
4. prend acte du fait que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;
5. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
6. décide que :
 - le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %,
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne de cours corrigée définie à l'alinéa précédent ;
 - la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale à la moyenne des cours corrigée définie au premier alinéa du présent paragraphe ;

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

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

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 août 2006 dans sa deuxième résolution.

HUITIEME RESOLUTION

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

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

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

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 août 2006 dans sa troisième résolution.

NEUVIEME RESOLUTION

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

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

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

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 août 2006 dans sa sixième résolution.

DIXIEME RESOLUTION

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

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

1. délègue au Directoire la compétence de :

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

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

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

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

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

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

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007 dans sa quinzième résolution.

ONZIEME RESOLUTION

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

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

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

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

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

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007 dans sa seizième résolution.

DOUZIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL

SOMMAIRE

1.	APERÇU DES ACTIVITES	82
1.1	PRINCIPALES ACTIVITES	82
1.1.1	Positionnement.....	82
1.1.2	Stratégie	83
1.1.3	Avantages concurrentiels	83
1.1.4	Principales caractéristiques des baux	84
1.1.6	Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat	86
1.2	PRESENTATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL	86
1.2.1	Facteurs macroéconomiques	86
1.2.2	Le marché de l'immobilier et des commerces	87
1.2.3	Les tendances	88
1.2.4	Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE	89
1.3	ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE	89
1.3.1	Droit des baux commerciaux	89
1.3.2	Droit de l'urbanisme commercial	90
1.3.3	Droit de la santé publique	90
1.3.4	Droit de l'environnement.....	91
1.3.5	Respect des normes de sécurité	91
1.3.6	Régime fiscal applicable à la Société	91
1.4	ASSURANCES ET CONVERTURE DES RISQUES	92
1.4.1	Présentation générale de la politique d'assurance	92
1.4.2	Eléments d'appréciation des couvertures souscrites.....	92
1.4.3	Les couvertures d'assurances	92
2.	FACTEURS DE RISQUE	94
2.1	RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	94
2.2	RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES.....	95
2.3	RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE	97
2.4	RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY.....	98
2.5	RISQUE DE CHANGE.....	98
2.6	RISQUES SUR ACTIONS.....	98
2.7	RISQUES PAYS	99
3.	INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE	100
3.1	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	100
3.1.1	Raison sociale	100
3.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement	100
3.1.3	Date de constitution et durée.....	100
3.1.4	Siège social, forme juridique et législation.....	100
3.1.5	Evénements importants dans le développement des activités de la Société.....	100
3.2	INVESTISSEMENTS	101
3.2.1	Description des principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices	101
3.2.2	Description des principaux investissements de la Société depuis le 1 ^{er} janvier 2008.....	101
3.2.3	Description des principaux investissements à venir	101
3.3	ORGANIGRAMME	102
3.3.1	Absence de notion de Groupe	102
3.3.2	SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE	102
3.3.3	Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE.....	102
3.4	CAPITAL	103
3.4.1	Evolutions du capital social depuis 5 ans	103
3.4.2	Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société.....	103
3.4.3	Droits de vote double.....	104

3.4.4	Contrôle de la Société	104
3.4.5	Auto-contrôle	104
3.4.6	Franchissements de seuils et déclarations d'intentions.....	104
3.5	MARQUE	105
3.6	SALARIES.....	105
3.7	CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES	105
3.7.1	Convention de délégation de gestion avec SOFIDY.....	105
3.7.2	Contrats avec les apparentés	107
3.8	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	108
4.	ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	113
4.1	RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	113
4.1.1	Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire.....	113
4.1.2	Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance.....	113
4.1.3	Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance	115
4.2	FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	115
4.2.1	Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts)	115
4.2.2	Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts)	116
4.2.3	Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat	118
4.2.4	Comités	118
4.2.5	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	120
4.2.6	Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY	120
4.2.7	Dispositif de contrôle interne	121
5.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	122
6.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	122
7.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	122
8.	PERSONNES RESPONSABLES	123
8.1	RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE	123
8.2	ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE	123
8.3	INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE	123
9.	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	124

1. APERÇU DES ACTIVITES

1.1 PRINCIPALES ACTIVITES

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

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

1.1.1 Positionnement

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

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

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

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

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

- acquisition exclusive de murs de boutiques et de magasins,
- mutualisation des risques par la diversification des implantations, des enseignes et des activités des preneurs,
- situation favorable des emplacements dans des rues commerçantes en centre ville ou en périphérie à proximité d'hypermarchés ou de « locomotives » commerciales,
- recherche de locaux déjà loués, à des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant et permet, en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus, et en période de reprise de relouer, de « déplaçonner » ou de « déspecialiser » à des loyers supérieurs aux précédents.

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

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

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

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

1.1.2 Stratégie

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

Ces ambitions stratégiques s'articulent autour de plusieurs axes :

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

1.1.3 Avantages concurrentiels

SELECTIRENTE considère que ses principaux avantages concurrentiels sont les suivants :

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

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

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

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

- La gestion locative

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

SELECTIRENTE a su démontrer ses capacités à gérer plus de 263 actifs locatifs, à revaloriser ses actifs en fonction des échéances et des opportunités, tout en s'efforçant en permanence de limiter le risque locatif de son patrimoine pouvant être attaché à une zone géographique, à un locataire ou à un type d'activité commerciale.

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

- La cession des actifs

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

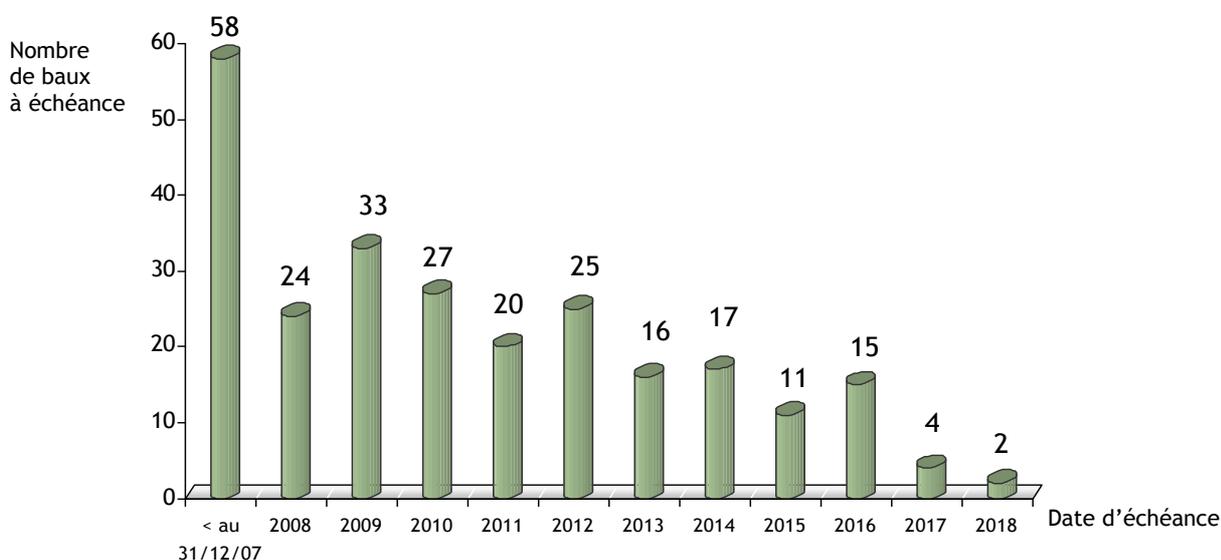
1.1.4 Principales caractéristiques des baux

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

Durée

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

Echéancier des baux (chiffres au 31/12/2007)



Loyers et charges

En règle générale, et sous réserve des mécanismes d'augmentation légale du loyer en fonction de la variation de l'indice ICC, les loyers déterminés lors de la conclusion du bail ne peuvent faire l'objet de réévaluation pendant la durée initiale de celui-ci, sauf circonstances exceptionnelles.

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

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

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

Indemnité en cas de résiliation

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

Franchises de loyers

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

Cession du droit au bail

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

Destruction partielle ou totale des locaux

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

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

1.1.5 Organisation opérationnelle

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

Organisation interne

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

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

Externalisation de la gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

- Contexte économique

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

- Marché de l'immobilier commercial et concurrence

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

- Evolution des loyers

La croissance des loyers dépend de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine de la Société et de l'indexation des loyers.

- Rémunération de la Société

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

- Option sur le régime SIIC

La Société a opté à effet au 1^{er} janvier 2007 pour le régime fiscal SIIC (Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées) qui exonère d'impôt sur les sociétés les résultats éligibles à ce régime. Les conditions à respecter et conséquences de ce régime fiscal sont décrites dans le présent document de référence, page 20.

1.2 PRESENTATION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

1.2.1 Facteurs macroéconomiques

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

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

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

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

1.2.2 Le marché de l'immobilier et des commerces

<i>Panorama du commerce en France</i>		
PÔLES	NOMBRE DE MAGASINS	SURFACE DE VENTE TOTALE (M ²)
Pac		
Province	33 490	21 721 728
Idf	4 455	2 881 269
Sous-total	37 945	24 602 997
<hr/>		
Centres commerciaux		
Province	22 860	10 907 743
Idf	8 750	3 764 658
Sous-total	31 610	14 672 402
<hr/>		
Pieds d'immeubles		
Province	112 134	11 348 923
Idf	26 073	3 349 739
Sous-total	138 207	14 698 662
TOTAL	207 762	53 974 061
<small>N.B. : l'étude inclut les pharmacies, restaurants et concessionnaires automobiles, elle en tient pas compte des hôtels</small>		

Etude Cushman & Wakefield

Les commerces de centre-ville

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

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

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

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

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

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

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

Les commerces de périphérie

Des « Boîtes » aux retail Parks

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

Jusqu'à présent, le développement des zones d'activités commerciales en périphérie des villes se faisait à l'initiative des enseignes, chacune installant sa « boîte » et gérant sa politique commerciale indépendamment des autres. Aujourd'hui, sous l'impulsion d'investisseurs, de promoteurs et de gestionnaires, une nouvelle génération de parcs d'activités commerciales (« PAC » ou « retail parks ») se développe avec une architecture soignée et cohérente.

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

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

1.2.3 Les tendances

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

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

Les tendances de la demande :

- Consolidation : les rachats et les fusions sont nombreux et ont pour but de consolider les parts de marché des enseignes dans un environnement concurrentiel,
- Différenciation : les enseignes se spécialisent sur des secteurs spécifiques ou des marchés de « niche » (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, culture, sports, loisirs créatifs, jardinerie, ...),
- Internationalisation : les enseignes françaises regardent à l'étranger et les enseignes étrangères regardent en France,
- Développement du Hard Discount : les enseignes envahissent le créneau des bas prix laissé vacant par les enseignes traditionnelles et porté à la fois par un nouveau mode de consommation et la faible hausse du pouvoir d'achat,
- Diversification des formats : les enseignes cherchent de nouveaux terrains d'expansion en s'implantant sur les 3 formats que sont les rues commerçantes, les centres commerciaux, et les parcs d'activités commerciales d'où l'apparition de centres hybrides.

1.2.4 Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE

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

Il se peut cependant que la crise financière déclenchée par les « subprimes » au cours de l'été 2007 vienne rebattre les cartes de l'environnement concurrentiel de SELECTIRENTE à relativement court terme.

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

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

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

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

1.3 ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

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

1.3.1 Droit des baux commerciaux

Les baux commerciaux sont régis par le décret n°53-962 du 30 septembre 1953, codifié pour partie aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, qui dispose que leur durée ne peut être inférieure à 9 ans. Néanmoins, le preneur a la faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail. Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale au preneur que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles. Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir, sauf exception, excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle. Le loyer est indexé le plus souvent au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.

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

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

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

1.3.2 Droit de l'urbanisme commercial

La loi N°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat dite loi Royer, modifiée par la loi N°96-1018 du 15 juillet 1996, soumet la création et l'extension d'ensembles commerciaux, le regroupement de surfaces de vente existantes ou les changements de secteurs d'activités à l'obtention d'une autorisation spécifique dénommée « autorisation CDEC » du nom de l'organisme qui la délivre, la Commission Départementale d'Equipement Commercial. Sont soumis à cette autorisation les projets dont l'objet est la création ou l'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 300 m² ou devant dépasser ce seuil lorsque le projet aboutit. Cette autorisation est un préalable nécessaire à l'exploitation de surfaces de vente dans un centre commercial. Toute exploitation de surfaces de vente non autorisée est lourdement sanctionnée par le Code de l'urbanisme (amende et, à défaut de régularisation, destruction des mètres carrés illégaux). A la connaissance de la Société, il n'existe aucun litige ou décision administrative ou judiciaire intervenu à son encontre ou à l'encontre d'un de ses locataires en matière d'infraction à l'urbanisme commercial.

1.3.3 Droit de la santé publique

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

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

1.3.4 Droit de l'environnement

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

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

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

1.3.5 Respect des normes de sécurité

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

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

1.3.6 Régime fiscal applicable à la Société

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

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

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

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

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

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

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

Sur les conséquences comptables et financières de l'option pour ce régime, voir page 20 du présent document de référence.

1.4 ASSURANCES ET CONVERTURE DES RISQUES

1.4.1 Présentation générale de la politique d'assurance

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

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

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

1.4.2 Eléments d'appréciation des couvertures souscrites

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

1.4.3 Les couvertures d'assurances

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

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

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

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

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

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

2. FACTEURS DE RISQUE

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

2.1 RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Risques liés au marché de l'immobilier commercial

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

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

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

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

Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

Risques liés aux acquisitions

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

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

Risques d'insolvabilité des locataires

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

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

Risques liés au contrat conclu avec la Société de Gestion SOFIDY

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES

Risque réglementaire général

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

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

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

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

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

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

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

Risque fiscal lié au statut SIIC

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

Le niveau des résultats de la Société pourrait également être impacté si un ou plusieurs actionnaires agissant de concert atteignent le seuil de 60% du capital ou des droits de vote (en sachant que le plus important actionnaire à la date d'enregistrement du présent document de référence détenait 26,09 % du capital et des droits de vote).

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

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

Risques environnementaux

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

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

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

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

Risques liés aux couvertures d'assurance

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

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

2.3 RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE

Risques liés au niveau des taux d'intérêts

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

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

A titre d'information, la dette bancaire brute de la Société est composée à hauteur de 22,9 % d'emprunts à taux variables non couverts. Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2007 et des couvertures en place (détaillées dans l'annexe aux comptes), une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 4,684 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2007) aurait un impact négatif sur le résultat net 2008 de 133 K€.

Par ailleurs, rapporté au patrimoine réévalué, le ratio d'endettement net ressort à 40,3 % au 31 décembre 2007 contre 44,9 % à la fin de l'exercice précédent.

La variation des taux d'intérêts a ainsi une influence sur la situation financière de la Société, sur la valorisation de son patrimoine, sur le coût de son endettement, ou sur le coût de financement d'investissements à venir.

Risque de liquidité

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

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

2.4 RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY

SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. Elle assure la gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE et de fonds d'investissements immobiliers dont la foncière SELECTIRENTE. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient directement et indirectement et avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert 26,09 % du capital au jour du dépôt du document de référence. Par conséquent, l'exécution par SOFIDY des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion, et au titre des autres contrats conclus avec les différentes structures dont elle assure la gestion, est susceptible de générer des conflits d'intérêt entre SELECTIRENTE et les autres structures gérées par SOFIDY. Les conflits potentiels pourraient concerner :

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

Afin de prévenir ce type de situation, SOFIDY a mis en place un dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les différentes structures dont elle assure la gestion. Une grille de résolution des conflits a ainsi été adoptée dans les mêmes termes par l'ensemble des organes de gouvernance des structures immobilières concernées. Cette grille porte sur les trois domaines évoqués ci-dessus : les programmes d'investissements, d'arbitrages ainsi que sur la gestion des actifs immobiliers.

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

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

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

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

2.5 RISQUE DE CHANGE

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

2.6 RISQUES SUR ACTIONS

La Société détient au jour du dépôt du présent Document de Référence 12 313 actions de la société Klépière cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris. Au jour du dépôt du présent Document de Référence, le prix de revient s'établit à 35,33 € par action et le cours à 38,47 €. Compte tenu de la plus-value latente à la date de dépôt du Document de Référence, une baisse de 10 % du cours de l'action KLEPIERRE générerait une moins-value latente de 9 K€.

La Société détient par ailleurs au jour du dépôt du présent Document de Référence 3 983 de ses propres actions cotées sur le compartiment C d'Euronext Paris. Au jour du dépôt du présent Document de Référence, le prix de revient s'établit à 48,15 € par action et le cours à 41,81 €. Compte tenu de la moins-value latente à la date de dépôt du Document de Référence, une baisse de 10 % du cours de l'action SELECTIRENTE porterait la moins-value latente à 42 K€.

2.7 RISQUES PAYS

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

3. INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE

3.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

3.1.1 Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : SELECTIRENTE

3.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro : 414 135 558

Le code SIRET de la société est : 414 135 558 00016

Le code APE de la Société est : 6619A

3.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été immatriculée au Tribunal de Commerce d'EVRY le 20 octobre 1997.

La durée de la Société est de 99 ans, soit jusqu'au 20 octobre 2096, sauf dissolution anticipée.

La date d'arrêté des comptes est le 31 décembre de chaque année.

3.1.4 Siège social, forme juridique et législation

Siège social : 303 Square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Tel : 01.69.87.02.00 – Fax : 01.69.87.02.01

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

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

3.1.5 Evénements importants dans le développement des activités de la Société

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2005, la Société a réalisé plusieurs opérations significatives :

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

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

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

3.2 INVESTISSEMENTS

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

En milliers d'Euros	2005	2006	2007
Patrimoine immobilier locatif direct (1)	9 550	30 645	20 300
Patrimoine immobilier locatif indirect (1) (2)	27	1 099	3 198
Usufruits de parts de SCPI (1) (3)	874	125	51
Total	10 451	31 869	23 549

(1) Commissions d'Investissement incluses

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

(3) Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Une description complète du patrimoine de la société figure page 48 du présent document de référence.

3.2.2 Description des principaux investissements de la Société depuis le 1^{er} janvier 2008

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais* (en K€)
bou hab	Les Andelys 27 700 37 place Nicolas Poussin	Andelys Distribution	Alimentaire	1 361	PV 15/10/2007	1 180
		Particuliers	7 appartements	292	AA 15/01/2008	

* hors commission d'investissement

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

Les investissements présentés ci-dessus ont été auto financés.

3.2.3 Description des principaux investissements à venir

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais* (en K€)
bou	Toulon 83 000 7 rue Berthelot	SARL JMS - Paul Mausner	Prêt-à-porter féminin	54	PV 06/02/2008 AA 07/04/2008	250

* hors commission d'investissement

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

L'investissement présenté ci-dessus sera financé sur fonds propres.

La Société entend poursuivre ses investissements en patrimoine immobilier locatif de manière directe ou indirecte et dans le cadre du programme d'investissement fixé comme objectif pour 2008.

3.3 ORGANIGRAMME

3.3.1 Absence de notion de Groupe

La Société n'est contrôlée au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce par aucun de ses actionnaires dont la liste des principaux est fournie page 22 du présent document de référence.

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

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

3.3.2 SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

SOFIDY est d'une part la Société de Gestion de SELECTIRENTE à laquelle le Directoire de SELECTIRENTE a délégué une mission d'assistance étendue dans la cadre de la Convention de Délégation de Gestion décrite de manière détaillée au paragraphe 3.7.1. SOFIDY est d'autre part actionnaire de SELECTIRENTE, directement ou indirectement, à hauteur de 26,09 % à la date du présent document de référence.

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

SOFIDY est un acteur leader de la gestion de SCPI. Selon les chiffres de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) de décembre 2007 référençant 26 sociétés de gestion, SOFIDY est le quatrième acteur du marché des SCPI (et premier indépendant) en terme d'encours immobilier sous gestion avec trois SCPI, dont les capitalisations cumulées s'élèvent à 1 151,1 M€ au 31 décembre 2007. Selon les mêmes sources, SOFIDY a par ailleurs été sur l'année 2007 le troisième plus important collecteur d'épargne pour le compte de SCPI, toutes catégories confondues, avec une collecte brute de 139,8 M€ à la fin de l'exercice.

SOFIDY est ainsi gestionnaire de :

- SCPI IMMORENTE à capital variable (visa AMF N°95-13 du 7 août 1995 actualisé en janvier 2008), première SCPI de murs de commerces française, d'une capitalisation de 818,9 M€ au 31 décembre 2007. A elle seule, la capitalisation d'IMMORENTE au 30 juin 2007 (783,9 M€) représente près de 46 % de la capitalisation globale du compartiment « murs de magasins » référencé par l'IEIF ;
- SCPI EFIMMO1 à capital variable (visa AMF N°02-01 du 13 juin 2002 actualisé en janvier 2008), SCPI investie principalement en bureaux, d'une capitalisation de 307,5 M€ au 31 décembre 2007 ;
- SCPI SOFIPIERRE à capital variable (visa AMF N°04-20 du 11 mai 2004 actualisé en janvier 2008), SCPI diversifiée faisant appel à l'emprunt, d'une capitalisation de 24,7 M€ au 31 décembre 2007.

3.3.3 Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE

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

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

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

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

3.4 CAPITAL

3.4.1 Evolutions du capital social depuis 5 ans

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

* du capital social en euros

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

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

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

Les détenteurs de ces obligations convertibles se répartissent à ce jour de la manière suivante :

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

L'impact dilutif des obligations convertibles en circulation à ce jour serait le suivant en cas de conversion de l'intégralité de ces obligations :

	Nombre d'actions	Exemple d'un actionnaire ne détenant pas d'obligations convertibles et détenant 1% du capital
Avant conversion	1 455 868	1,000 %
Conversion de la totalité des obligations	60 000	-
Après conversion	1 515 868	0,960 %

L'évolution des pourcentages de détention du capital et des droits de vote sera la suivante en cas de conversion de l'intégralité des obligations convertibles :

Sur la base de la composition de l'actionnariat au 31.12.07

Actionnaires	hors éléments dilutifs		après exercice des éléments dilutifs	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
SA SOFIDY (1)	289 461	19,88%	299 461	19,76%
SAS SOFIDIANE (1)	68 010	4,67%	68 010	4,49%
GSA Immobilier SA (1)	576	0,04%	576	0,04%
SA AVIP (2)	196 269	13,48%	233 316	15,39%
SA MARTIN MAUREL (2)	47 284	3,25%	60 237	3,97%
SCI LA HENIN VIE PIERRE	119 450	8,20%	119 450	7,88%
SEDAF	99 198	6,81%	99 198	6,54%
Autres actionnaires < 5%	635 620	43,66%	635 620	41,93%
TOTAL	1 455 868	100,00%	1 515 868	100,00%

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

(2) Groupe AVIP

3.4.3 Droits de vote double

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

3.4.4 Contrôle de la Société

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

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, avoir une incidence sur le contrôle de la Société.

3.4.5 Auto-contrôle

Les actions détenues par la Société elle-même dans le cas de son contrat de liquidité figurent page 21 du présent document de référence. Aucune autre utilisation du programme de rachat d'actions n'a été mise en œuvre à ce jour. Le renouvellement de ce programme est d'ailleurs soumis à la prochaine Assemblée Générale dans le cadre de la quatrième résolution.

3.4.6 Franchissements de seuils et déclarations d'intentions

Aucun franchissement de seuils légaux n'a été déclaré au cours de l'exercice 2007.

Par courrier du 28 février 2008, M. Christian Flamarion a déclaré avoir franchi en hausse, directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés anonymes Sofidy et GSA Immobilier et de la société par action simplifiée Sofidiane, le 25 février 2008, les seuils de 25 % du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir directement et indirectement 379 855 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 26,09 % du capital et des droits de vote répartis de la manière suivante :

	<i>Actions et droits de vote</i>	<i>% capital et droits de vote</i>
<i>Sofidy SA (1)</i>	<i>299 833</i>	<i>20,59</i>
<i>Sofidiane SAS (2)</i>	<i>79 084</i>	<i>5,43</i>
<i>GSA Immobilier SA (1)</i>	<i>576</i>	<i>0,04</i>
<i>M. Christian Flamarion</i>	<i>362</i>	<i>0,02</i>
<i>Total</i>	<i>379 855</i>	<i>26,09</i>

(1) contrôlée indirectement par M. Christian Flamarion

(2) contrôlée directement par M. Christian Flamarion

La société par actions simplifiée Sofidiane a précisé avoir franchi individuellement en hausse, le 25 février 2008, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir individuellement 79 084 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 5,43 % du capital et des droits de vote.

La société anonyme Sofidy a précisé avoir franchi individuellement en hausse, le 25 février 2008, les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir individuellement 299 833 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 20,59 % du capital et des droits de vote.

Ces franchissements de seuils résultent d'acquisitions d'actions SELECTIRENTE sur le marché.

Par ailleurs, les sociétés Sofidy, Sofidiane, GSA Immobilier et M. Christian Flamarion ont à cette occasion déclaré avoir agi de concert, ne pas avoir l'intention de prendre le contrôle de la société SELECTIRENTE, ne pas demander la nomination de nouveaux représentants au Conseil de Surveillance pour les douze mois à venir.

3.5 MARQUE

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

3.6 SALARIES

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

3.7 CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

3.7.1 Convention de délégation de gestion avec SOFIDY

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

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

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion :

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

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

- signer, au nom de la Société, toute promesse d'achat ou de vente, tout acte authentique d'achat ou de vente, et de façon générale tout acte nécessaire à l'exécution de sa mission ;

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

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

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

Gestion administrative, financière et comptable

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

Gestion immobilière et locative :

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

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

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

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

Concernant la commission de gestion :

- les missions couvertes par la commission sont extrêmement complètes et transparentes,
- le patrimoine de la Société très diversifié, est constitué de très nombreux actifs locatifs (plus de 260) nécessitant une charge de travail spécifique et importante.

Concernant la commission d'investissement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.2 Contrats avec les apparentés

Mandat de relocation à exclusivité limitée avec GSA IMMOBILIER

La Société a signé un mandat de mise en location avec GSA IMMOBILIER, à l'effet de rechercher tous candidats à la location de locaux de la Société. Ce contrat est conclu pour une durée de un an à compter du 1^{er} avril 2005, renouvelable annuellement par tacite reconduction. Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre partie, à chaque date anniversaire moyennant un préavis de 3 mois.

Le mandat concerne des biens vacants ou potentiellement vacants appartenant à la Société définis de la façon suivante :

- Pour les bureaux, locaux d'activité et entrepôts, ceux situés à Paris et Ile de France 1^{ère} et 2^e couronnes, dont la taille :
 - n'excède pas 2000 m² pour la partie de bureaux/activités à relouer,
 - n'excède pas 2000 m² pour la partie entrepôts à relouer.
- Pour les commerces, ceux situés à Paris et en Ile de France 1^{ère} et 2^{ème} couronnes, d'une surface inférieure à 1500 m².

Pour un bien donné, GSA IMMOBILIER dispose d'une période d'exclusivité de 6 mois à compter de la remise des clefs et de la fiche de location du bien en question. GSA IMMOBILIER percevra en cas de relocation des honoraires de la Société correspondant à 15 % HT HC du loyer annuel inscrit dans le bail.

Une clause de surperformance est prévue si la relocation est effectuée dans un délai de trois mois à compter de la remise des clefs et de la fiche de location du bien en question. La clause de performance correspond à des honoraires supplémentaires de 10 % HT des loyers annuels HT HC, et est versée par le bailleur lorsque la relocation est effectuée dans des délais très brefs, c'est-à-dire en moins de 3 mois.

Ce mandat à exclusivité limitée a été dénoncé le 31 mars 2008. SELECTIRENTE et GSA IMMOBILIER poursuivent comme auparavant leurs relations commerciales aux conditions de marché dans le cadre de mandats ponctuels.

3.8 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

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

Objet social (article 2 des statuts)

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

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

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

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

Article 10 – Forme, transmission et identification des actions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 13 – Indivisibilité des actions. Nue propriété. Usufruit

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

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

Assemblées (articles 26 à 33 des statuts)

Article 26 – Assemblées Générales

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

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

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

Article 27 – Convocation et lieu des Assemblées Générales

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

Article 28 – Ordre du jour

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

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

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

Article 29 – Accès aux assemblées - Pouvoirs

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

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

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

Ces formalités doivent être accomplies dans les délais légaux.

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

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

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

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

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

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

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

Article 31 – Quorum. Vote. Nombre de voix

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

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

Article 32 - Assemblée Générale Ordinaire

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

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

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

Article 33 - Assemblée Générale Extraordinaire

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

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

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

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

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

Modification du capital

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

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

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

Le présent document de référence précise pages 23 à 25 les mandats et la rémunération des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE. Les informations ci-dessous viennent compléter ou détailler celles figurant dans le Rapport Annuel 2007.

4.1.1 Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire

Jean-Marc PETER, 42 ans

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

Jérôme GRUMLER, 35 ans

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

4.1.2 Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance

Hubert MARTINIER, 55 ans

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

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

Jean-Louis CHARON, 49 ans

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

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

Antoine FLAMARION, 35 ans (représentant de la société TIKEHAU CAPITAL)

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

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

Pierre-Yves BOULVERT, 45 ans (représentant de la compagnie d'Assurance AVIP)

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

Patrick PETOLAT (représentant de la SCI La Hénin-Vie Pierre)

Titulaire d'un DESS d'économie immobilière et d'un 3^{ème} cycle de droit immobilier, Patrick PETOLAT possède plus de quinze ans d'expérience professionnelle dans le secteur immobilier. Il débute sa carrière au Crédit Foncier en tant qu'expert immobilier avant d'intégrer huit ans après Bourdais Expertises devenu depuis CBRE Expertises. En 2002 il rejoint La Mondiale au sein de son département investissements et arbitrages immobiliers, plus particulièrement en charge des arbitrages et des expertises du patrimoine.

Patrick PETOLAT est par ailleurs membre de la Royal Institution of Chartered Surveyor et Expert Judiciaire Près la Cour d'Appel de Dijon.

Jean-Yves ELIOT, 44 ans (représentant de la société SEDAF)

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

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

Guy AMBLARD, 74 ans

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

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

Charlotte LAIR, 28 ans (représentant de la société SOFIDIANE)

Titulaire d'un diplôme de Juriste Conseil en Entreprise, Charlotte LAIR a participé à la cession d'un portefeuille de 320 points de vente du Groupe Mousquetaires. Elle rejoint ensuite le Groupe SOFIDY au sein duquel elle exerce la fonction de Juriste d'entreprise.

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

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

4.1.3.1. Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La société SOFIDIANE SAS, ayant pour associé unique Monsieur Christian FLAMARION, représentée par Charlotte LAIR, est actionnaire de SOFIDY à hauteur de 44,26 % à la date d'enregistrement du présent document de référence.

La société TIKEHAU CAPITAL SAS, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION, est actionnaire (5,03 % à la date d'enregistrement du présent document de référence) et administrateur de SOFIDY.

La société SEDAF, représentée par Monsieur Jean-Yves ELIOT, est actionnaire de SOFIDY (2,11% à la date d'enregistrement du présent document de référence).

4.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

4.2.1 Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts)

Article 14 - Le Directoire

I. La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance. Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de trois (3) membres au plus, nommés par le Conseil de Surveillance. Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le

nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance. Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires. Si un membre du Conseil de Surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonctions. Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'assemblée générale, sur proposition du Conseil de Surveillance. Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire ne mettra pas fin à ce contrat.

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

Article 15 - Organisation et fonctionnement du Directoire

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

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

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

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

V. Le Conseil de Surveillance peut nommer, parmi les membres du Directoire, un ou plusieurs directeurs généraux, ayant pouvoirs de représentation vis-à-vis des tiers.

Article 16 - Pouvoirs du Directoire

I. Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus à l'égard des tiers pour agir en toutes circonstances au nom de la société sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Toutes autres limitations des pouvoirs du Directoire sont inopposables aux tiers.

II. Le Directoire a la faculté de déléguer partie de ses pouvoirs qu'il jugera utile.

III. Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et, le cas échéant, les comptes consolidés.

IV. Le président du Directoire et chacun des directeurs généraux représentent la Société dans ses rapports avec les tiers. Les nominations et cessations de fonctions des membres du Directoire doivent être publiées conformément à la loi. Les actes engageant la Société vis-à-vis des tiers doivent porter la signature du président du Directoire ou de l'un des directeurs généraux ou de tout fondé de pouvoirs dûment habilité à l'effet de ces actes.

4.2.2 Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts)

Article 17 - Le Conseil de Surveillance

I. Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) au plus sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre (24) membres. En cours de vie sociale, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, parmi ses membres. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

II. La durée de leurs fonctions est de six années au plus. Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année en cours de laquelle expire son mandat. Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

III. Chaque membre du Conseil de Surveillance ne pourra exercer ses fonctions que dans la mesure où il sera âgé de moins de quatre-vingt (80) ans. Lorsque cette limite est atteinte, l'intéressé cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci. Les représentants permanents sont soumis aux conditions d'âge des membres du Conseil de Surveillance personnes physiques. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

IV. Si un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de Surveillance deviennent vacants entre deux assemblées générales, par suite de décès ou de démission, ledit Conseil peut procéder à une ou à des nominations à titre provisoire. Les nominations faites par le Conseil de Surveillance sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables. Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Article 18 - Actions de garantie

Les membres du Conseil doivent être chacun propriétaire de une (1) action. Les membres du Conseil nommés en cours de vie sociale peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois (3) mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.

Article 19 - Bureau du Conseil

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un président et un vice-président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de Surveillance. Ils sont toujours rééligibles. Le Conseil peut nommer également un secrétaire même en dehors de ses membres. En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président. A défaut, le Conseil désigne parmi ses membres le président de séance. Le président, le vice-président et le secrétaire peuvent toujours être réélus.

Article 20 - Délibérations du Conseil

I. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire, sur convocation de son président ou, à défaut, de son vice-président. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par lettre ou télécopie. Mais elle peut être verbale et sans délai. Toute convocation doit mentionner les principales questions à l'ordre du jour.

II. Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

III. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil participant à la séance.

IV. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le président de la séance et par un membre du Conseil, ou, en cas d'empêchement du président, par deux membres du Conseil au moins. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Conseil, le vice-président, un membre du Directoire ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

Article 21 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Il nomme les membres du Directoire, en désigne le président et, éventuellement, le ou les directeurs généraux ; il propose à l'Assemblée Générale leur révocation et fixe leur rémunération.

Il convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, à défaut par le Directoire de le faire.

Il autorise les conventions visées sous l'article 23 ci-après.

A toute époque de l'année, le Conseil de Surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance.

Dans le délai de trois mois à compter de la clôture de l'exercice, le Directoire doit présenter au Conseil de Surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels.

Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le Conseil de Surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Article 22 - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux frais généraux de la société.

Le Conseil de Surveillance répartit cette rémunération entre ses membres comme il l'entend.

Le Conseil peut, en outre, allouer à certains de ses membres des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats à eux confiés.

Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être versée aux membres du Conseil de Surveillance.

4.2.3 Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat

Néant.

4.2.4 Comités

Comité d'investissements

Dans un souci de transparence et afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé dans sa réunion du 28 juillet 2006 la mise en place un Comité d'investissements.

Le règlement intérieur du Comité d'investissements, arrêté le même jour et reproduit ci-après, est destiné à rappeler ses attributions et à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société.

Article 1 – Composition et fonctionnement

1.1 Composition

Le Comité d'Investissements est composé de deux membres dont deux nommés par le Conseil parmi ses membres. Afin de bénéficier de l'expertise de spécialistes de l'immobilier extérieurs à la Société, un observateur indépendant, choisi à l'extérieur du Conseil sur une liste de trois membres présentée par le Directoire, pourra être convié à chacune des réunions du Comité et pourra prendre part au débat avec voix consultative. Ses membres, rééligibles, sont nommés pour trois ans par le Conseil.

1.2 Fonctionnement

Le secrétariat des travaux du comité est assuré par l'un des membres du comité désigné par le président.

Le Comité d'Investissements se réunit à l'initiative de son président, à la demande du Président du Conseil ou de tout membre du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens, y compris verbalement. Le comité peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Il ne peut valablement se réunir que si la moitié de ses membres au moins sont présents ou réputés présents. Les membres du comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter aux réunions du comité.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou réputés présents, les membres ayant un intérêt direct ou indirect à l'investissement envisagé ne prenant pas part au vote. En cas d'urgence, les membres peuvent être invités à faire part de leur vote par courriel. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Le Comité d'Investissements se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire préalablement à tout engagement de la Société nécessitant l'avis du Comité d'investissements.

Le président du comité établit l'ordre du jour des réunions et le communique au Président du Conseil. Le comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil, sous forme d'informations, d'avis, de propositions, de recommandations ou de compte-rendus précis et complets.

Article 2 – Missions

Le Comité d'Investissements a pour mission :

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

Pour apprécier ce seuil de 10 % il est tenu compte de la dernière situation comptable de la Société arrêtée par le Directoire. La valeur du patrimoine de la Société est égale à l'Actif Net Réévalué de la Société.

En cas d'avis défavorable du Comité d'investissement, tout membre du Comité ou tout membre du Directoire peut saisir le Conseil de Surveillance dans sa formation plénière, afin qu'il étudie et donne un second avis sur le projet d'investissement concerné.

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

Pour apprécier ce seuil de 15 %, il est tenu compte de la dernière situation comptable de la Société arrêtée par le Directoire. La valeur du ou des éléments d'actif dont la cession est envisagée est celle de la dernière évaluation réalisée par les experts immobiliers. Le patrimoine de la Société est égal à l'Actif Net Réévalué de la Société.

Article 3 – Informations du Directoire au Comité d'Investissements

- 1. Afin de permettre au Comité d'Investissements d'accomplir ses missions, le Directoire l'informerait de tous les investissements directs ou indirects, de tous les arbitrages projetés ou engagés par la Société, que ces projets ou ces engagements soient soumis ou non pour avis au Comité d'Investissements.*
- 2. Cette information portera notamment sur la consistance de l'investissement ou du bien cédé, sa situation locative actuelle ou prévisionnelle, son prix de revient ou son prix de vente, et de façon générale sur tout élément utile à l'appréciation du Comité.*

Article 4 – Confidentialité - pour toutes les informations fournies par le Directoire

- 1. Les membres du Comité sont tenus à une stricte obligation de confidentialité, que la Société ait conclu ou non un contrat ou un engagement à ce sujet.*
- 2. Les obligations des contrats ou « engagements » de confidentialité conclus par la Société sont étendus aux membres du Comité.*
- 3. Pour assurer ces obligations, les membres du Comité prendront toutes dispositions pour « sécuriser » les informations qui leurs sont fournies par le Directoire.*

Il est par ailleurs précisé que les membres du Comité d'Investissements sont élus parmi les membres du Conseil de Surveillance « jugés » indépendants au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent document de référence. Il est précisé que lors du Conseil de Surveillance du 8 septembre 2006, Messieurs Jean-Louis CHARON et Hubert MARTINIER ont été élus membres du Comité d'Investissements et Monsieur Jean-Louis CHARON Président.

L'observateur indépendant qui n'est pas membre du Conseil de Surveillance est également désigné sur la référence de ces mêmes critères avec la condition préalable de ne pas être actionnaire de la Société. Monsieur Pierre GERVASI a été désigné en tant qu'observateur indépendant au Comité d'Investissements de SELECTIRENTE. Pierre GERVASI est diplômé de Sciences Po Paris, détient une maîtrise de Droit des Affaires et un diplôme d'expertise comptable (DECS). Il dirige actuellement le département immobilier chez Halifax Bank of Scotland à Paris.

Comité d'audit

Pour les raisons détaillées ci-dessous il n'est pas institué de comité d'audit.

Comité des rémunérations

Pour les raisons détaillées ci-dessous il n'est pas institué de comité des rémunérations.

4.2.5 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

Les principes de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées sont issus des rapports VIENOT de juillet 1995 et de juillet 1999, ainsi que du rapport BOUTON de septembre 2002. Ces rapports recommandent un certain nombre de principes de bon fonctionnement propres à améliorer la gestion et l'image des sociétés cotées auprès des investisseurs et du public.

Les critères suivants peuvent être retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance :

- (i) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- (ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,
- (iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité,
- (iv) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
- (v) ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années,
- (vi) ne pas avoir été membre du Conseil de l'entreprise depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.
- (vii) Ne pas recevoir ou avoir reçu de rémunération supplémentaire importante de la Société en dehors de jetons de présence, y compris la participation à toute formule d'options sur actions ou toute autre formule de rémunération liée à la performance.

Les membres du Conseil de Surveillance représentant des actionnaires significatifs, directs ou indirects, de la Société, peuvent être considérés comme indépendants lorsque ces actionnaires ne contrôlent pas la Société, au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce. Cependant, dès lors qu'un membre du Conseil de Surveillance représente un actionnaire de la Société, détenant directement ou indirectement plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou plus, ou représentant une personne morale détenant une telle participation, la qualité d'indépendance s'appréciera en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Au regard de ces critères, les membres du Conseil de Surveillance pouvant être qualifiés comme indépendants par la Société, sont :

- Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
- Monsieur Jean-Yves ELIOT
- Monsieur Patrick PETOLAT
- Monsieur Guy AMBLARD
- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Jean-Louis CHARON

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité, de l'absence de salariés et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, qui sont confiées à SOFIDY au titre de la Convention de Délégation de Gestion, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil de Surveillance d'autres comités que le Comité d'investissement, dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 4.2.4 ci-dessus.

Pour les mêmes raisons, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de fonctionnement que, dans un souci de transparence et de saine gouvernance, la Société a, depuis l'origine, toujours pris soin d'appliquer, à savoir notamment : indépendance de la majeure partie des membres de son Conseil de Surveillance, dispositifs destinés à prévenir les conflits d'intérêts, principe déontologiques et dispositif de contrôle interne adapté. La Société se conforme en matière de gouvernement d'entreprise aux obligations légales édictées notamment dans le cadre de la Loi dite NRE.

4.2.6 Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY

Comme indiqué au paragraphe 3.3.2, SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. SOFIDY assure ainsi la gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE, de la SA

SELECTIRENTE, de la SAS MACASA, de la SA ALMA PROPERTY et de la SAS FSGS. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient 26,09 % du capital à la date d'enregistrement du présent Document de Référence. L'exécution par SOFIDY des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion et au titre des autres contrats conclus avec les différentes structures dont elle assure la gestion (les « Structures ») est susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts entre ces Structures.

Afin d'anticiper et de prémunir ce type de situation, SOFIDY a mis en place un dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les Structures, aussi bien lors des processus d'investissement, d'arbitrage qu'au stade de la gestion locative. Cette grille de résolution de conflit, approuvée en des termes identiques par les organes de gouvernance de toutes les Structures, intègre les dispositifs suivants :

Investissements

Différents critères propres à chaque Structure permettent une succession de filtrages permettant d'identifier une ou plusieurs structures susceptibles de pouvoir acquérir un actif donné :

- Critères liés à la nature des biens : commerces, bureaux, logement, entrepôts / activités ;
- Critères géographiques : Paris, Ile de France, Province, Etranger ;
- Critères de la taille de l'investissement au regard de la taille de la Structure ;
- Critères juridiques : possibilité pour la Structure d'acquérir ou non un bien sous forme de parts de société, en indivision, etc. ;
- Critères de financement : possibilité pour la Structure de recourir ou non à un financement bancaire, à un crédit bail, etc. ;
- Critères de sensibilité de la Structure à la rentabilité à court terme par opposition au couple risque / potentiel de valorisation à long terme.

Après application des filtres successifs décrits ci-dessus, si cette grille de résolution des conflits d'intérêts ne permettait pas de déterminer sans équivoque la structure concernée par le projet d'acquisition, l'investissement sera réalisé de préférence par la structure dont l'actif au bilan fera apparaître le ratio [Disponibilités / Total des actifs] le plus important.

Arbitrages

Les différentes structures ne peuvent se céder mutuellement des actifs. Sauf exception, il ne pourra être constitué de portefeuille de biens à arbitrer commun à plusieurs fonds.

Gestion

En cas de négociation globale de baux avec un locataire commun à plusieurs fonds, l'intérêt de chacun des fonds devra être recherché.

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

4.2.7 Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne mis en œuvre au sein de SELECTIRENTE est décrit page 26 du présent document de référence et page 57 dans le cadre du Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne.

5. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Les expertises immobilières utilisées dans le cadre du calcul de l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2007 et dont il est fait état page 19 du présent document de référence, ont été réalisées par les sociétés Foncier Expertise et Cushmann & Wakefield, experts immobiliers. Elles sont conformes aux recommandations du CESR (Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005.

Ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données fournies par les experts immobiliers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites, inexactes ou trompeuses.

La Société déclare que la totalité des évaluations des actifs immobiliers proviennent des experts à l'exception de ce qui est mentionné page 19 du présent document de référence.

6. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent document d'information, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques de l'émetteur pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique au siège social de la Société, 303 Square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex.

7. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Commissaire aux comptes titulaire

KPMG S.A.
Pascal Lagand, Associé
1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense cedex
Première nomination : octobre 1997
Fin de mandat : AG 2010 statuant sur les comptes 2009

Commissaire aux comptes suppléant

SCP Jean-Claude André
2 bis rue de Villiers - 92309 Levallois Perret
Première nomination : octobre 1997
Fin de mandat : AG 2010 statuant sur les comptes 2009

Les informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes figurent page 27 du présent document de référence.

8. PERSONNES RESPONSABLES

8.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Christian FLAMARION,
Président Directeur Général
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE
303 square des Champs Elysées
91026 Evry Cedex

Monsieur Jean-Marc PETER,
Président du Directoire
SELECTIRENTE
303 square des Champs Elysées
91026 Evry Cedex

8.2 ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et le rapport de gestion figurant page 7 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document.

Monsieur Christian FLAMARION
Président Directeur Général
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

Monsieur Jean-Marc PETER
Président du Directoire
SELECTIRENTE

8.3 INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes de l'exercice 2005 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférent figurant en pages 98 à 110 du Document de Base enregistré par l'AMF le 12 septembre 2006 sous le n°I.06-146 ;
- les comptes de l'exercice 2006 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurent en pages 29 à 59 du Document de Référence enregistré par l'AMF le 20 juin 2007 sous le n°R. 07-114.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2006, ainsi que les informations financières sélectionnées portant sur les comptes clos aux 30 juin 2006 et 2005, figurant en pages 6 à 7 et 135 à 144 du document de base enregistré par l'AMF le 12 septembre 2006 sous le n°I.06-146.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2007 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public et déposé auprès de l'AMF le 30 août 2007.

9. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement européen CE 809/2004

<u>Rubrique de l'annexe 1 du règlement Européen 809/2004</u>	<u>Page du Document de Référence</u>
1. Personnes responsables	123
2. Contrôleurs légaux des comptes	27-122
3. Informations financières sélectionnées	
3.1 Informations historiques	3
3.2 Informations intermédiaires.....	n/a
4. Facteurs de risque	94
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1 Historique et évolution de la société	100
5.2 Investissements	8-101
6. Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	82
6.2 Principaux marchés	86
6.3 Evènements exceptionnels	n/a
6.4 Dépendances éventuelles	94
7. Organigramme	
7.1 Description du groupe	102
7.2 Listes des filiales importantes	15-102
8. Propriétés immobilières	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	48
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations	15-96
9. Examen de la situation financière et des résultats	
9.1 Situation financière.	17-32
9.2 Résultat d'exploitation	17
10. Trésorerie et capitaux	
10.1 Capitaux de l'émetteur	7-22-103
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	47
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	12
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur.....	n/a
10.5 Sources de financement attendues	103
11. Recherche développement brevet licences	16-105
12. Informations sur les tendances	30
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	n/a
14. Organes d'administration, direction, surveillance et direction générale	
14.1 Organes d'administration et de direction	23-113

14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	115
15.	Rémunération et avantages	
15.1	Montants des rémunérations versées et avantages en nature	23-25
15.2	Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, retraites ou autres avantages	n/a
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1	Dates d'expiration des mandats actuels	23-24-115
16.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	118
16.3	Informations sur le comité d'audit et le comité des rémunérations	n/a-119
16.4	Gouvernement d'entreprise	120
17.	Salariés	
17.1	Nombre de salariés	n/a-105
17.2	Participation en stock-options	n/a
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés au capital	n/a
18.	Principaux actionnaires	
18.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	22
18.2	Existence de droits de vote différents	104
18.3	Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	104
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	104
19.	Opérations avec des apparentés	107
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1	Information financière historique	3-17-32-123
20.2	Information financière pro forma	n/a
20.3	Etats financiers	33
20.4	Vérification des informations historiques annuelles	123
20.5	Dates des dernières informations financières	33
20.6	Informations financières intermédiaires	123
20.7	Politique de distribution de dividende	18
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrages	15
20.9	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	n/a
21.	Informations complémentaires	
21.1	Capital social	22-103
21.2	Actes constitutifs et statuts	108
22.	Contrats importants	105
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	122
24.	Documents accessibles au public	122
25.	Informations sur les participations	15-102