



# SELECTIRENTE

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

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

## RAPPORT ANNUEL 2008

### 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 13/05/2009 sous le numéro R. 09 - 046. 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](http://www.selectirente.com)).

# SOMMAIRE

## RAPPORT ANNUEL 2008

▪ <b>Chiffres clés 2008</b>	<b>3</b>
▪ <b>Organes de direction et de contrôle</b>	<b>5</b>
▪ <b>Rapport de Gestion</b>	<b>6</b>
Evolution du marché immobilier et de son environnement	6
Activité de la Société	8
Situation financière et comptes annuels	17
Informations juridiques et diverses	23
Perspectives	32
Informations jointes au rapport de gestion	33
▪ <b>Comptes et Annexes</b>	<b>35</b>
▪ <b>Tableau de composition du Patrimoine</b>	<b>50</b>
▪ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>60</b>
▪ <b>Rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne</b>	<b>61</b>
▪ <b>Rapports des Commissaires aux Comptes</b>	<b>64</b>
▪ <b>Projets de résolutions</b>	<b>74</b>

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL 82

Table de concordance du document de référence	129
-----------------------------------------------	-----

# CHIFFRES CLES 2008

## SELECTIRENTE foncière spécialiste des murs de commerces

CHIFFRES CLES (en milliers d'euros)	2004	2005	2006	2007	2008
Valeur réévaluée du patrimoine	49 063	59 586	96 126	118 511	127 490
ANR de liquidation	26 515	34 614	51 537	68 483	68 250
Investissements (1)	11 130	9 956	31 467	23 549	11 110
Cessions	1 096	2 330	1 922	4 130	71
Capitaux propres avant affectation	21 755	24 772	33 170	64 475	64 567
Endettement net	22 746	21 887	43 155	47 759	54 866
Revenus locatifs bruts	4 470	5 355	6 778	8 819	9 937
Revenus locatifs nets	4 288	5 050	6 628	8 541	9 668
Excédent brut d'exploitation	3 760	4 466	5 795	7 551	8 485
Résultat courant avant impôt	1 165	1 521	1 712	1 964	2 413
Résultat net (2)	1 028	1 461	1 966	2 406	1 813
Surface du patrimoine (en m <sup>2</sup> )	48 850	48 041	65 549	72 240	78 635
Nombre d'unités locatives	189	204	243	263	294
Taux d'occupation financier	98,99%	98,83%	98,31%	98,22%	97,27%
CHIFFRES CLES PAR ACTION (en euros)	2004	2005	2006	2007	2008
ANR de liquidation (3)	30,49	33,20	40,21	45,28	46,74
ANR droits inclus (3)	33,83	36,60	44,71	49,88	51,86
Résultat courant après impôt (4)	1,01	1,04	1,10	1,37	1,66
Résultat net (2) (4)	1,34	1,49	1,89	1,82	1,24
Cashflow courant (4)	3,03	2,91	3,59	3,95	4,06
Dividendes ordinaires	1,08	1,20	1,25	1,35	1,40
Distributions exceptionnelles		1,30			
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre	809 671	982 748	1 221 708	1 455 868	1 465 868
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	809 671	982 748	1 221 559	1 452 299	1 460 334
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	869 671	1 042 748	1 281 559	1 512 299	1 460 334
Nombre d'action ayant jouissance sur l'exercice	717 834	896 210	1 221 708	1 455 868	1 465 868
Nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice	767 182	978 480	1 039 706	1 319 863	1 456 115

(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

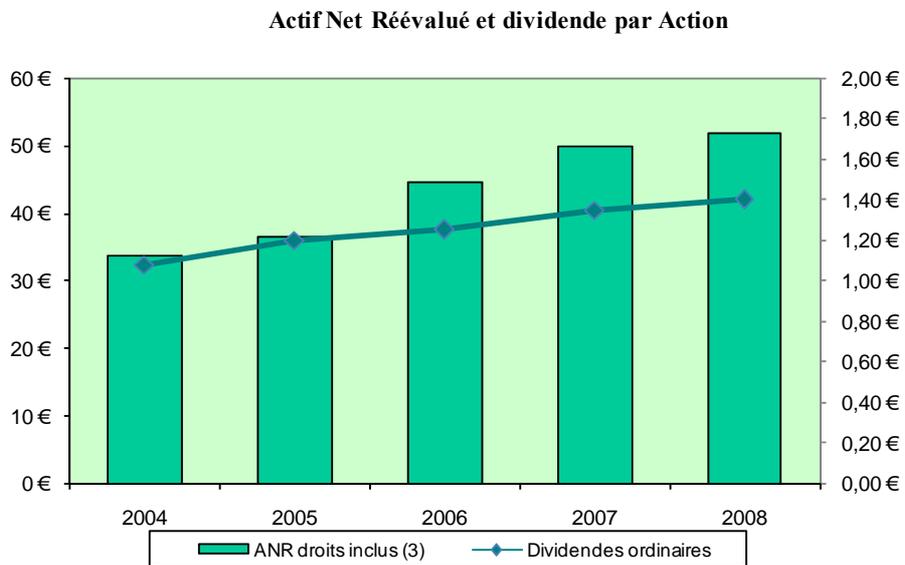
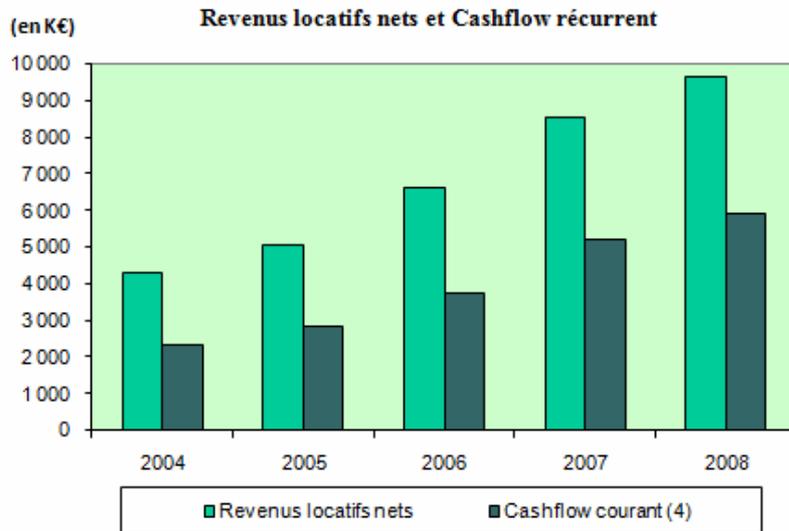
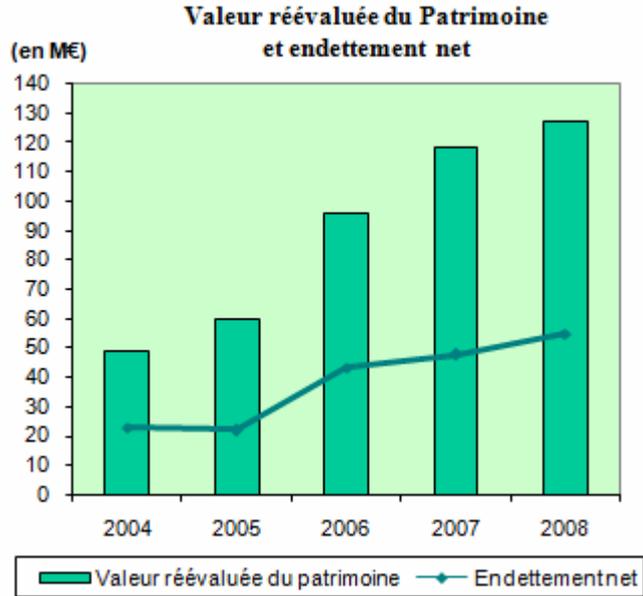
L'ANR de liquidation correspond à l'actif net au 31 décembre réévalué sur la base des expertises immobilières réalisées par les experts indépendants, Foncier Expertise pour les pieds d'immeuble et Cushmann & Wakefield pour les moyennes surfaces de périphérie, et diminué de l'impôt sur les plus-values latentes au taux de 33,33% pour les exercices 2004 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 courant correspond à la capacité d'autofinancement dégagée lors de l'exercice (résultat net hors amortissements et plus ou moins-values de cessions d'actifs).



Angle rue Coquillière / rue Jean-Jacques Rousseau – Paris 1<sup>er</sup>



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## Directoire au 31 décembre 2008

Monsieur Jean-Marc PETER, Président  
Monsieur Jérôme GRUMLER

## Conseil de Surveillance au 31 décembre 2008

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 Hénil-Vie Pierre (groupe LA MONDIALE), représentée par Monsieur Hervé BES DE BERC,  
La société FONCIERE DE L'ERABLE (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Jean-Yves ELIOT,  
La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,  
La société SOFIDIANE, représentée par 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 533 856 €  
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.

# 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 2008 ainsi que les projets de résolutions décrits ci-après.

## *EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT*

### *LE MARCHE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS LA TEMPETE*

Le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a lourdement chuté en 2008 avec 12,5 milliards d'euros engagés contre 27,5 milliards d'euros en 2007, soit une baisse de 55 % (source : CB Richard Ellis). Après deux années record, ce marché a été considérablement affecté par la crise financière et économique qui s'est amplifiée depuis l'automne 2008. Cette crise s'accompagne d'un resserrement des conditions de crédit et d'un immobilisme des investisseurs qui a engendré une pression continue à la hausse des taux de rendements à l'achat, certaines catégories d'actifs et certaines zones résistant cependant mieux que d'autres. Le marché locatif jusqu'ici préservé devrait être à son tour touché en 2009.

### *LES MURS DE COMMERCES EN 2008*

Sur cette classe d'actifs, l'année 2008 a été marquée par un faible volume de transactions (notamment sur les centres commerciaux et en matière d'externalisation de portefeuille), un environnement juridique assoupli (la loi LME a rehaussé le seuil d'autorisation d'ouverture de 300 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>) et l'apparition de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Dans un contexte général de pression à la hausse sur les taux de rendement, les commerces de centre ville et les produits haut de gamme ont mieux tiré leur épingle du jeu avec une hausse des taux de rendement limitée à 50 points environ. Outre une consommation des ménages qui continue de progresser modérément, les actifs commerciaux disposent d'autres atouts pour résister à la crise, parmi lesquels :

- le dynamisme des enseignes et la concurrence qu'elles se livrent.
- le rôle d'amortisseur des fonds de commerce qui subissent en premier les corrections de valeur à la baisse
- à moyen terme, l'impact favorable de la démographie sur la consommation française.

Nul doute cependant que la violence de la crise actuelle ne restera pas sans conséquence sur la santé de certains des locataires et des secteurs de la distribution les plus sensibles.

### *EVOLUTION SUR LE MARCHE DES TAUX D'INTERÊTS ET DU CREDIT*

L'année 2008 aura été marquée par des secousses sans précédent sur les marchés de taux. Dans un contexte de crise de liquidité croissante depuis l'été 2007, les taux d'intérêts court terme se sont fortement tendus pour atteindre 5,393 % pour l'Euribor 3 mois au début du mois d'octobre 2008, traduisant le blocage complet du marché interbancaire.

La BCE aura attendu le mois d'octobre 2008 pour emboîter le pas à la FED américaine et baisser ses taux directeurs à trois reprises.

A grands renforts de garanties des Etats, le marché monétaire semble péniblement retrouver une certaine liquidité. Parallèlement, le marché du crédit s'est considérablement réduit sous l'effet conjugué d'un resserrement des conditions des banques et d'une dégradation de la santé des entreprises.

En ce début 2009, la baisse des taux d'intérêt est enclenchée. Elle constitue un facteur de soutien du secteur immobilier en général, et en particulier pour SELECTIRENTE qui bénéficie auprès des banques de conditions de financement très attractives.

## **ACTIVITE DE LA SOCIETE**

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

- elle a conduit un programme d'investissement prudent, limité à 10,7 M€ investis avec sélectivité et à 100 % dans des commerces de centre ville ou en milieu urbain,
- elle a poursuivi ses actions de gestion locative permettant de valoriser les loyers et la valeur vénale des actifs,
- elle s'est attachée à gérer de manière active son endettement par des opérations de refinancement et un retour vers des crédits à taux variable en fin d'exercice.

Autre fait marquant de l'exercice, l'emprunt obligataire convertible émis en 2001 arrivant à échéance, il a fait l'objet d'une conversion en actions en décembre 2008 pour 1/6<sup>ème</sup> (soit 10 000 actions nouvelles émises en date du 23 décembre 2008) et d'un remboursement pour le solde (soit 1,6 M€) en date du 2 janvier 2009.

### **INVESTISSEMENTS REALISES EN 2008**

Les investissements 2008 s'élèvent globalement à 10,7 M€ en prix de revient. 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 : 9,9 M€**

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

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

En 2008, SELECTIRENTE a investi en direct dans 18 actifs immobiliers totalisant 6 385 m<sup>2</sup> et 29 nouveaux baux. Le prix de revient de ces opérations ressort à 9,9 M€ et procure une rentabilité immédiate de 7,09 %, contre 6,07 % pour les acquisitions de l'exercice précédent.

100 % des acquisitions ont été réalisées dans des murs de commerces de centre ville (à Paris ou en province) ou en milieu urbain qui constituent le cœur de cible de la foncière.

Les opérations de l'exercice sont les suivantes :

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix de revient en K€ (1)	
CCV	Les Andelys (27)	37 place Nicolas Poussin	Andelys Distribution (Intermarché)	Alimentaire	1 361	15/01/2008	1 319
HAB			Particuliers	7 appartements	292		
CCV	Toulon (83)	7 rue Berthelot	SARL JMS - Paul Mausner	Prêt-à-porter féminin	54	07/04/2008	285
CCV	Albertville (73)	8 rue Gambetta	Autumn Café Favre André	Brasserie Commerce de détail	194	02/06/2008	294
CCV	Lyon (69)	6 rue du Sergent Berthet	Crédit Agricole	Crédit Agricole	180	13/06/2008	780
CCV	Montargis (45)	34 rue Dorée	Cottin	Prêt-à-porter	129	30/06/2008	398
CCV	Paris 15 <sup>ème</sup>	201 bd de la Convention	SAS Cafeeries EQ	Torréfacteur	31	05/08/2008	415
CCV	Corbeil Essonnes (91)	8 rue Saint Spire	Rousseau Mya Ecuca	Articles chaussants Prêt-à-porter	92	05/09/2008	270
CCV	Corbeil Essonnes (91)	39 rue Saint Spire	Libre	-	53	25/09/2008	156
CCV	Corbeil Essonnes (91)	62 bis rue Saint Spire	Le Wagon	Négoce de textile	223	25/09/2008	346
CCV	Troyes (10)	31 rue Louis Mony	Adia	Intérim	51	29/09/2008	232
CCV	Saint Pol de Léon (29)	1 place Alain Budes de Guébriant	Riou 8 à 8	Supermarché	244	21/10/2008	145
CCV	Paris 11 <sup>ème</sup>	196 boulevard Voltaire	Naturalia	Supermarché "Bio"	213	03/11/2008	1 199
CCV	Toulouse (31)	43 - 45 rue des Filatiers	Météoryt	Prêt-à-porter	77	19/11/2008	385
CCV	Nice (06)	53 rue Beaumont	Casitalia (Casino)	Alimentation de proximité	231	24/11/2008	519
CCV	Aix en Provence (13)	13 rue Matheron	La feuille d'or	Restauration de tableaux	20	15/12/2008	116
CCV	Menton (06)	71 avenue Cernuschi	Casitalia (Casino)	Alimentation de proximité	275	22/12/2008	537
CCV	Ste Luce sur Loire (44)	rue de la Cadoire	SAS ED	Alimentaire	1 441	24/12/2008	1 455
			La Roseraie	Fleuriste	48		
			SNC Luce Presse	Tabac / Presse	48		
			SA Les blés d'or	Boulangerie	25		
			Mme Rinteaux	Coiffure	48		
CCV	Grenoble (38)	rue Jean-Jacques Rousseau	SCARA	Restauration	45		
CCV			SAS SARION	Librairie / Papeterie	1 009	30/12/2008	1 019
<b>TOTAL</b>				<b>6 384</b>		<b>9 869</b>	

(1) frais inclus, hors commission d'investissement

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

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

### Investissements immobiliers réalisés indirectement : 0,8 M€

En 2008, SELECTIRENTE a investi de manière indirecte dans des parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) et des usufruits temporaires de parts de SCPI à hauteur de 0,8 M€ :

- les acquisitions de parts de SCPI ont porté sur la SCPI BUROBOUTIC pour un prix de revient de 0,2 M€ ;
- les acquisitions d'usufruits temporaires de parts de SCPI ont portées sur les SCPI IMMORRENTE, FONCIA PIERRE RENDEMENT, EFIMMO et BUROBOUTIC pour un prix de revient global de 0,6 M€.

## ARBITRAGES

---

Au cours de l'exercice 2008, SELECTIRENTE n'a réalisé qu'un seul arbitrage portant sur un appartement situé aux Andelys (27) pour un prix net vendeur de 71 K€. Cette arbitrage a permis de réaliser une plus-value de 43 K€ non fiscalisée car portant sur un actif entrant dans le champ du régime SIIC.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

---

Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 127,5 M€ au 31 décembre 2008 en progression de plus de 7 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 120,6 M€ (valeurs d'expertises hors droits),
- d'investissements immobiliers indirects (actions de sociétés foncières ou parts de SCPI) pour un montant de 4,9 M€,
- d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 1,9 M€.
- 

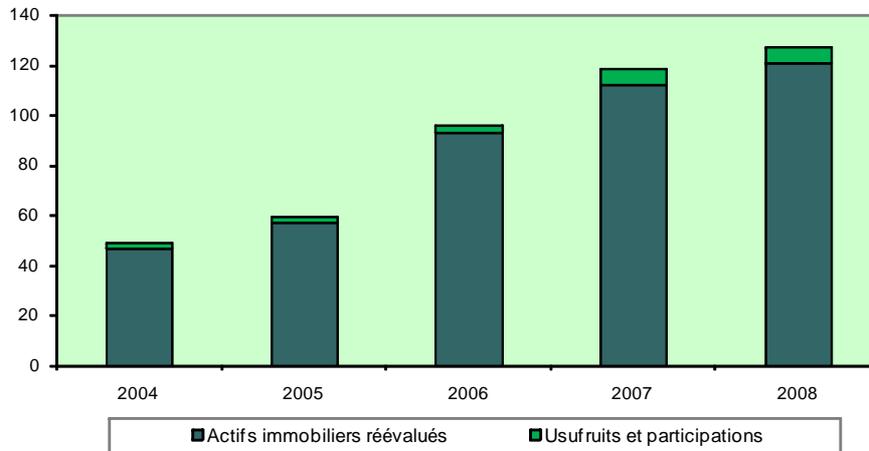


*196 boulevard Voltaire – Paris 11<sup>ème</sup>*

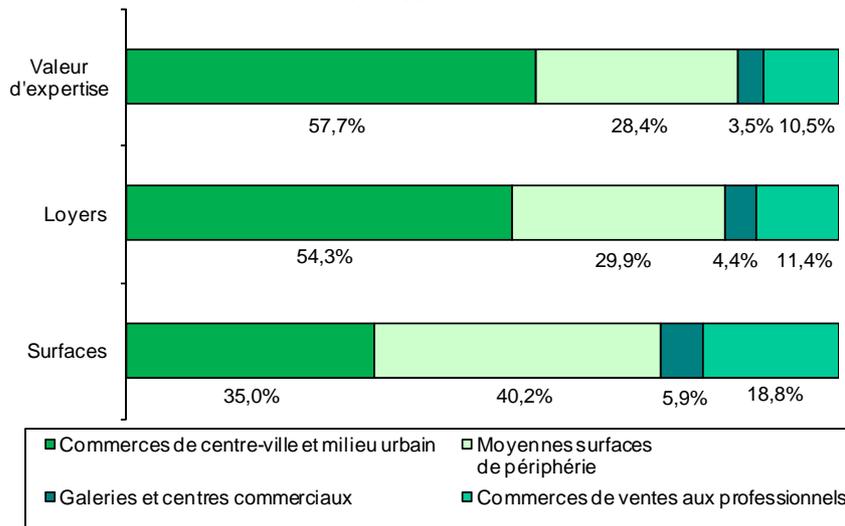


*8 rue Saint Spire – Corbeil Essonnes (91)*

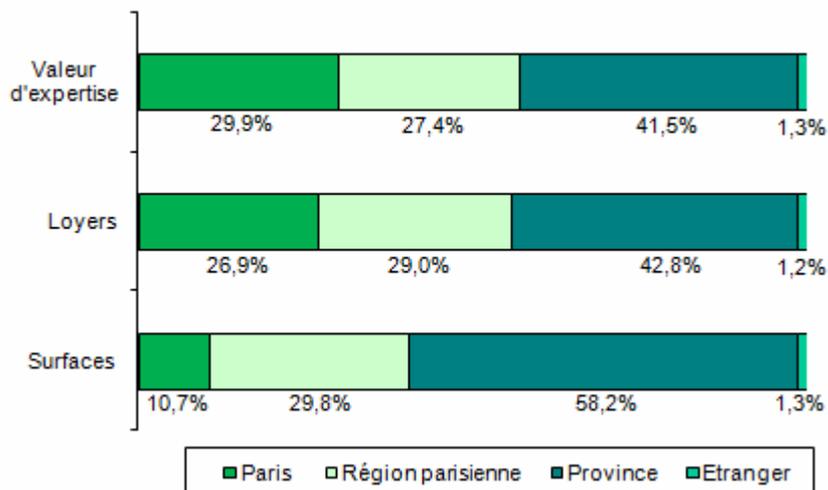
**Evolution du patrimoine réévalué**  
(en millions d'euros)



**Répartition par type d'actifs du patrimoine immobilier**



**Répartition géographique du patrimoine immobilier**



## FINANCEMENT ET EVOLUTION DE LA DETTE

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

- adosser à chaque acquisition d'actif un financement dédié avec une garantie hypothécaire,
- mettre en place des emprunts sur des durées longues (généralement 15 ans) et majoritairement à taux fixe,
- exclure tout *covenant* financier sur la société tout restant mesuré dans les conditions sollicitées auprès de ses banques lors de chaque mise en place d'une nouvelle ligne,
- mutualiser sa dette auprès de plusieurs établissements avec qui elle entretient des relations privilégiées.

### Nouveaux financements mis en place en 2008

La plupart des acquisitions 2008 ont fait l'objet d'un financement bancaire dédié pour un montant total d'emprunts de 4,6 M€, correspondant à un ratio *Loan to Value* de 67 % pour les actifs concernés. Ces emprunts ont été contractés :

- à hauteur de 2,9 M€ à taux fixes, avec des taux compris entre 5,18 % et 5,52 %, sur des durées comprises entre 8 et 15 ans,
- à hauteur de 1,7 M€ à taux variable et sans couverture, avec des taux indexés sur l'Euribor 3 mois majoré d'une marge comprise en 0,60 % et 1,15 %, sur des durées de 15 ans.

La Société a par ailleurs procédé en décembre 2008 au refinancement d'un portefeuille d'une trentaine d'actifs de petite taille unitaire (acquis en 2008 et lors des exercices précédents). Le financement obtenu s'élève à 4,2 M€ et correspond à un ratio global *Loan to Value* de 60 % rapporté aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2008 du portefeuille en question. Cet emprunt a été contracté sur 15 ans avec un taux variable Euribor 3 mois + 1,17 %.

De la même manière que les exercices précédents, les garanties octroyées dans le cadre de ces emprunts consistent en de simples privilèges de prêteur de deniers ou hypothèques conventionnelles et sans *covenant* financier sur la société.

### Composition de la dette au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, la dette financière brute ressort à 60,7 M€ dont 59,1 M€ de dette bancaire et 1,6 M€ de dette financière sur obligations convertibles à rembourser le 2 janvier 2009.

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

<i>En milliers d'euros</i>	2004	2005	2006	2007	2008
Emprunt auprès des établissements de crédit	22 961	31 108	46 841	54 073	59 093
Dette financière sur obligations convertibles	1 967	1 967	1 967	1 967	1 639
Dette financière brute	24 927	33 075	48 807	56 040	60 732
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	2 182	11 195	5 652	8 280	5 866
Endettement net	22 745	21 879	43 155	47 759	54 866

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

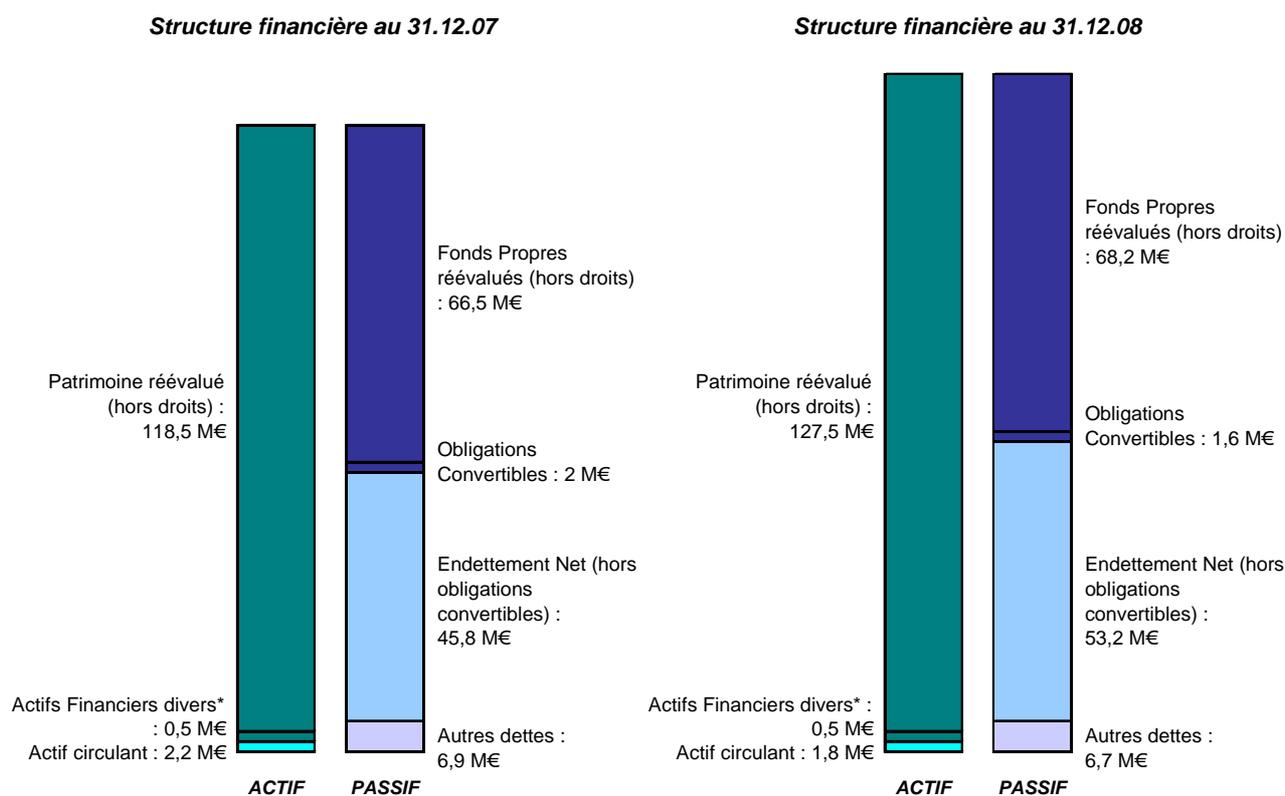
<i>En euros</i>	<b>Au 31.12.2007</b>	<b>Au 31.12.2008</b>
Encours de la dette (hors OC)	54 072 914	59 093 356
Durée de vie moyenne restant à courir	145 mois	142 mois
% dette à taux variable	22,9%	24,9%
% dette à taux variable capée	2,8%	2,4%
% dette à taux variable swapée	17,9%	15,2%
% dette à taux fixe	56,5%	57,4%
Taux d'intérêt moyen de l'exercice	4,70%	5,04%

### 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 le cas échéant des produits dérivés (swaps et cap) pour couvrir le risque de taux.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2008 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 2,928% (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2008) aurait un impact négatif sur le résultat net 2009 de 153 K€.

### Evolution de la structure financière



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

Les différents ratios d'endettement ont évolué de la manière suivante au cours de l'exercice 2008 :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Dette brute / patrimoine réévalué	50,8%	55,5%	50,8%	47,3%	47,7%
Endettement net / ANR (1)	85,8%	59,9%	83,7%	69,7%	80,4%
Endettement net / CAF (2)	x 9,8	x 7,7	x 11,6	x 9,2	x 9,3
EBE (3) / Frais Financiers	x 3,5	x 4,2	x 3,2	x 2,9	x 3,1

(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 2008 se maintient au niveau élevé de 97,27% contre 98,22% en 2007. 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 2008, seuls les locaux suivants étaient vacants :

- un magasin à Vaulx-en-Velin (69),
- un magasin à Saran (45),
- un magasin à Puygouzon (81),
- une boutique rue de Vaugirard à Paris (15<sup>ème</sup>),
- deux boutiques rue Saint Spire à Corbeil Essonnes (91),
- deux appartements place Nicolas Poussin aux Andelys (27).

### **Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux**

Au cours de l'exercice 2008, 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	249 968 €	312 755 €	62 787 €	25,1%
Relocations	163 695 €	171 200 €	7 505 €	4,6%
Cessions de bail avec déspecialisation	71 740 €	71 740 €	- €	0,0%
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>485 403 €</b>	<b>555 695 €</b>	<b>70 292 €</b>	<b>14,5%</b>
Locations			6 500 €	
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée			98 000 €	
<b>TOTAL</b>			<b>174 792 €</b>	

Les actions menées en matière de gestion locative ont permis de porter les loyers d'une vingtaine de commerces de 485 K€ à 556 K€, soit une progression moyenne de plus de 14 %. La gestion locative a également permis de louer un emplacement pour un panneau publicitaire, soit une hausse de 7 K€ des revenus locatifs en année pleine, et d'encaisser des droits d'entrée et indemnités à hauteur de 98 K€.

### **Unités locatives et principaux locataires**

Au 31 décembre 2008, le patrimoine de SELECTIRENTE était constitué de 294 unités locatives pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 9,9 M€. A cet égard, les 10 locataires les plus importants (représentant plus de 1,5% du chiffre d'affaires chacun) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Saint Gobain	2	8,42%
Vivarte	5	4,99%
Casino	6	4,22%
Kiloutou	4	3,72%
Eurodiff	1	2,52%
Lidl	3	2,39%
Crédit Lyonnais	5	2,21%
Maxi toys	3	2,00%
Picard Surgelés	4	1,93%
King Jouet	2	1,78%
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>34,18%</b>

### *Litiges*

Au 31 décembre 2008, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, seul les litiges suivants étaient 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, qui figurait déjà dans les comptes 2007, a été maintenue dans les comptes au 31 décembre 2008 pour faire face au risque financier lié à ces procédures ;
- Pressing à Fontenay-sous-Bois (94) : une procédure porte sur la responsabilité de la dégradation du local que le locataire a cessé d'exploiter. Des expertises judiciaires sont en cours. Une provision de 60 K€ figure dans les comptes au 31 décembre 2008 pour faire face au risque financier lié à cette procédure.

### *Grosses réparations*

Le montant des dépenses d'entretien et de réparation non refacturables s'est élevé à 247 K€ en 2008 et a principalement concerné les biens suivants :

- réfection totale d'une toiture de magasin à Saint Egrève (38) pour 160 K€,
- 3<sup>ème</sup> phase des travaux de toiture d'un magasin aux Ulis (91) pour 18 K€,
- réfection totale d'une boutique à Corbeil (91) pour 18 K€,
- divers travaux de toitures de copropriété en cours pour 15 K€.

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 106 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2008.

### *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 8 173 € HT en 2008.

## **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 44 017 € au 31 décembre 2008 et qui a été intégralement remboursée au cours du mois de janvier 2009.

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

## ***ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT***

---

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

## SITUATION FINANCIERE ET COMPTES ANNUELS

### PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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<sup>er</sup> janvier 2007, SELECTIRENTE a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières.

### BILAN

Au 31 décembre 2008, le total du bilan de la Société s'élève à 132 M€ contre 127,5 M€ l'exercice précédent, soit une progression de 3,5 %. Les principaux postes de l'actif sont constitués des immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 122 M€ et de la trésorerie (5,9 M€ de valeurs mobilières de placement et de disponibilités). Les principaux postes du passif sont constitués du capital social (23,5 M€), des primes d'émissions (16,6 M€), des écarts de réévaluation (19,7 M€) et des emprunts bancaires (59,1 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>	31.12.2004		31.12.2005		31.12.2006		31.12.2007		31.12.2008	
Loyers des immeubles	4 132	92,4%	4 853	90,6%	6 144	90,6%	8 043	91,2%	8 914	89,7%
Revenus des SCPI et revenus annexes	338	7,6%	502	9,4%	634	9,4%	776	8,8%	1 024	10,3%
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>4 470</b>	<b>100,0%</b>	<b>5 355</b>	<b>100,0%</b>	<b>6 778</b>	<b>100,0%</b>	<b>8 819</b>	<b>100,0%</b>	<b>9 937</b>	<b>100,0%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>4 288</b>	<b>95,9%</b>	<b>5 050</b>	<b>94,3%</b>	<b>6 628</b>	<b>97,8%</b>	<b>8 541</b>	<b>96,9%</b>	<b>9 668</b>	<b>97,3%</b>
Rémunération de la société de gestion	-357	-8,0%	-432	-8,1%	-539	-8,0%	-704	-8,0%	-792	-8,0%
Autres achats et charges externes	-170	-3,8%	-129	-2,4%	-308	-4,5%	-285	-3,2%	-324	-3,3%
Autres produits et charges d'exploitation	-1	0,0%	-23	-0,4%	15	0,2%	-1	0,0%	-68	-0,7%
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>3 760</b>	<b>84,1%</b>	<b>4 466</b>	<b>83,4%</b>	<b>5 795</b>	<b>85,5%</b>	<b>7 551</b>	<b>85,6%</b>	<b>8 485</b>	<b>85,4%</b>
Dotations aux amortissements	-1 564	-35,0%	-1 885	-35,2%	-2 479	-36,6%	-3 183	-36,1%	-3 366	-33,9%
Dotations nettes aux provisions	-14	-0,3%	-70	-1,3%	-57	-0,8%	-152	-1,7%	-281	-2,8%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 182</b>	<b>48,8%</b>	<b>2 511</b>	<b>46,9%</b>	<b>3 259</b>	<b>48,1%</b>	<b>4 216</b>	<b>47,8%</b>	<b>4 838</b>	<b>48,7%</b>
Produits financiers	66	1,5%	93	1,7%	270	4,0%	356	4,0%	2 387	24,0%
Charges financières	-1 083	-24,2%	-1 083	-20,2%	-1 818	-26,8%	-2 608	-29,6%	-4 812	-48,4%
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 017</b>	<b>-22,8%</b>	<b>-989</b>	<b>-18,5%</b>	<b>-1 547</b>	<b>-22,8%</b>	<b>-2 252</b>	<b>-25,5%</b>	<b>-2 425</b>	<b>-24,4%</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>1 165</b>	<b>26,1%</b>	<b>1 521</b>	<b>28,4%</b>	<b>1 712</b>	<b>25,3%</b>	<b>1 964</b>	<b>22,3%</b>	<b>2 413</b>	<b>24,3%</b>
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	407	9,1%	4 412	82,4%	980	14,5%	679	7,7%	43	0,4%
Autres produits et charges exceptionnels	0	0,0%	-132	-2,5%	0	0,0%	-122	-1,4%	-643	-6,5%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>407</b>	<b>9,1%</b>	<b>4 280</b>	<b>79,9%</b>	<b>980</b>	<b>14,5%</b>	<b>556</b>	<b>6,3%</b>	<b>-600</b>	<b>-6,0%</b>
Impôts sur les bénéfices	-543	-12,2%	-2 009	-37,5%	-726	-10,7%	-115	-1,3%	0	0,0%
<b>Résultat net</b>	<b>1 029</b>	<b>23,0%</b>	<b>3 792</b>	<b>70,8%</b>	<b>1 966</b>	<b>29,0%</b>	<b>2 406</b>	<b>27,3%</b>	<b>1 813</b>	<b>18,2%</b>
<b>Résultat net hors cession Antikehau</b>			<b>1 461</b>	<b>27,3%</b>						

En 2008, Selectirente affiche des revenus locatifs bruts de 9,9 M€ en hausse de près de 13 % par rapport à l'exercice précédent.

A périmètre constant, on constate une progression de 5,74 % des revenus locatifs entre 2007 et 2008.

En l'absence de plus-values sur arbitrages et en raison de dépréciations d'actifs nécessaires au regard des principes comptables (portant essentiellement sur deux actifs, cf. annexes aux comptes), le résultat net de l'exercice 2008 s'établit à 1 813 K€ contre 2 406 K€ en 2007 en baisse de 25 %.

**Le résultat courant après impôt s'établit à 2,4 M€ en progression de plus de 33 % par rapport à l'exercice précédent, traduisant les bons résultats opérationnels de la foncière malgré une légère hausse du coût de la dette.**

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

<i>En euros par action (1)</i>	2004	2005	2006	2007	2008
Revenus locatifs bruts	5,83	5,47	6,52	6,68	6,82
- Charges immobilières	-0,24	-0,31	-0,14	-0,21	-0,18
Revenus locatifs nets	5,59	5,16	6,37	6,47	6,64
- Charges d'exploitation	-0,69	-0,60	-0,80	-0,75	-0,81
Excédent Brut d'Exploitation	4,90	4,56	5,57	5,72	5,83
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	-2,06	-2,00	-2,44	-2,53	-2,50
Résultat d'exploitation	2,84	2,57	3,13	3,19	3,32
Résultat financier	-1,33	-1,01	-1,49	-1,71	-1,67
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>1,52</b>	<b>1,55</b>	<b>1,65</b>	<b>1,49</b>	<b>1,66</b>
- Impôt sur résultat courant	-0,51	-0,52	-0,55	-0,12	0,00
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>1,01</b>	<b>1,04</b>	<b>1,10</b>	<b>1,37</b>	<b>1,66</b>
Résultat exceptionnel	0,53	4,37	0,94	0,42	-0,41
- Impôt sur résultat exceptionnel	-0,20	-1,53	-0,15	0,03	0,00
<b>Résultat exceptionnel après impôt<sup>(2)</sup></b>	<b>0,33</b>	<b>2,84</b>	<b>0,79</b>	<b>0,45</b>	<b>-0,41</b>
<b>Résultat net</b>	<b>1,34</b>	<b>3,88</b>	<b>1,89</b>	<b>1,82</b>	<b>1,24</b>
<i>Résultat net hors plus-value Antikehau</i>		<i>1,49</i>			
Résultat courant distribuable	1,01	1,04	1,10	1,37	1,66
Résultat sur arbitrages distribuable	0,33	2,93	0,79	0,51	0,03
Réserves sur arbitrages distribuables				1,25	
Résultat exceptionnel autre distribuable	0,00	-0,09	0,00	-0,06	-0,44
<b>Bénéfice distribuable de l'exercice</b>	<b>1,34</b>	<b>3,88</b>	<b>1,89</b>	<b>3,07</b>	<b>1,24</b>
<b>Cashflow courant (CAF)</b>	<b>3,03</b>	<b>2,91</b>	<b>3,59</b>	<b>3,95</b>	<b>4,06</b>

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

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

En matière de résultat par action, les revenus locatifs bruts progressent de 2,1 % par rapport à l'exercice précédent et le résultat courant après impôt progresse de 21,2 %.

**Le cash-flow courant par action (capacité d'autofinancement) ressort à 4,06 € en 2008 contre 3,95 € en 2007, soit une progression de 2,8 %. 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 153 282,37 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond exclusivement 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 2008 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+ 1 812 572,99 €
Dotation de la réserve légale (5% du bénéfice de l'exercice)	- 90 628,65 €
Report à nouveau créditeur	+ 2 287 796,30 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 4 009 740,64 €
Dotation de la réserve indisponible (valeur des actions propres)	- 15 966,03 €
Distribution d'un dividende par action de 1,40 € représentant un montant maximum de	- 2 052 215,20 €
Solde affecté en report à nouveau	1 941 559,41 €

SELECTIRENTE a décidé d'opter pour le régime fiscal SIIC à compter du 1<sup>er</sup> 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 2008 seront respectées par la distribution de 1,40 € par action proposée au vote de l'Assemblée Générale (deuxième résolution) comme décrit dans le tableau ci-dessous :

en Euros	Base comptable 2008	Base fiscale 2008 (1)	Obligations de distribution		Distribution proposée	
			Montant	Par action (2)	Montant	Par action (2)
Résultat courant de l'activité SIIC exonérés et soumis à une obligation de distribution de 85 % dans l'année qui suit	1 811 666,11	2 291 064,03	1 947 404,43	1,33	1 947 404,43	1,33
Résultat de cession exonérés et soumis à une obligation de distribution de 50 % dans les deux années qui suivent	43 118,38	43 118,38	21 559,19	0,01	31 517,19	0,02
Résultat taxable (3)	-42 211,50	-42 211,50			0,00	0,00
Report à nouveau					73 293,58	0,05
- dont résultats non SIIC (3)					73 293,58	0,05
- dont résultats SIIC						
<b>Total</b>	<b>1 812 572,99</b>		<b>1 968 963,62</b>	<b>1,34</b>	<b>2 052 215,20</b>	<b>1,40</b>

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

(2) rapporté au nombre d'actions en circulation et ayant jouissance au 31.12.2008 / chiffre arrondi

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

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

Par ailleurs, le dividende distribué à hauteur de 0,05 € par action étant prélevé sur des revenus issus de l'activité taxable de la société ou sur des résultats antérieurs au régime SIIC, les actionnaires concernés (actionnaires, personnes morales, soumis à l'impôt sur les sociétés) peuvent bénéficier du régime mère-fille à raison de cette quote-part du dividende. Lorsque le dividende distribué est pour partie prélevé sur l'écart de réévaluation devenu distribuable qui a été soumis à l'exit tax, la fraction correspondante du dividende ouvre également droit au régime des sociétés mère et filiales pour les actionnaires éligibles.

A titre indicatif, sous réserve de l'approbation de la deuxième résolution présentée à l'Assemblée Générale, en ajoutant au report à nouveau après affectation du résultat distribuable de l'exercice 2008 le montant des réserves distribuables, SELECTIRENTE dispose d'un bénéfice distribuable par action en circulation au 31 décembre 2008 de 2,65 €.

## 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 2008, seules les dernières acquisitions réalisées en novembre et décembre 2008 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>	<b>31.12.07</b>	<b>31.12.08</b>
Capitaux propres (A)	64 474 925	64 566 585
Impact des obligations convertibles (B)	1 948 625	
Patrimoine immobilier réévalué (1)	112 152 972	120 634 700
Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	110 079 208	116 987 730
Plus ou moins values latentes immobilières (C)	2 073 764	3 646 970
Plus-ou moins values latentes sur titres (D)	-14 020	36 635
Fiscalité latente €	N/A	N/A
<b>ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)+(E)</b>	<b>68 483 294</b>	<b>68 250 190</b>
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	1 512 299	1 460 334
<b>ANR de liquidation / action</b>	<b>45,28</b>	<b>46,74</b>
<b>ANR droits inclus / action</b>	<b>49,88</b>	<b>51,86</b>

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

L'ANR par action rapporté au nombre d'actions totalement dilué (prise en compte des obligations convertibles) affiche au 31 décembre 2008 les progressions suivantes par rapport à l'exercice précédent :

- l'ANR de liquidation (sur la base des valeurs d'expertises hors droits) ressort à 46,74 € par action, soit une progression de 3,2 %,
- l'ANR droits inclus (estimés à 6,2 % sur la base des rapports d'experts) ressort à 51,86 € par action, soit une progression de 4 %.

Les valeurs d'expertises à périmètre constant sont stables (-0,4 %) avec un léger recul pour les magasins de périphérie (-2,6 %) et une légère progression pour les commerces de centre-ville (+1,3 %). A fin 2008, les taux de capitalisation induits par ces expertises ressortent à 7,9 % pour les commerces de centre-ville et

8,8 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 8,2 % pour l'ensemble du patrimoine contre 7,4 % à fin 2007.

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

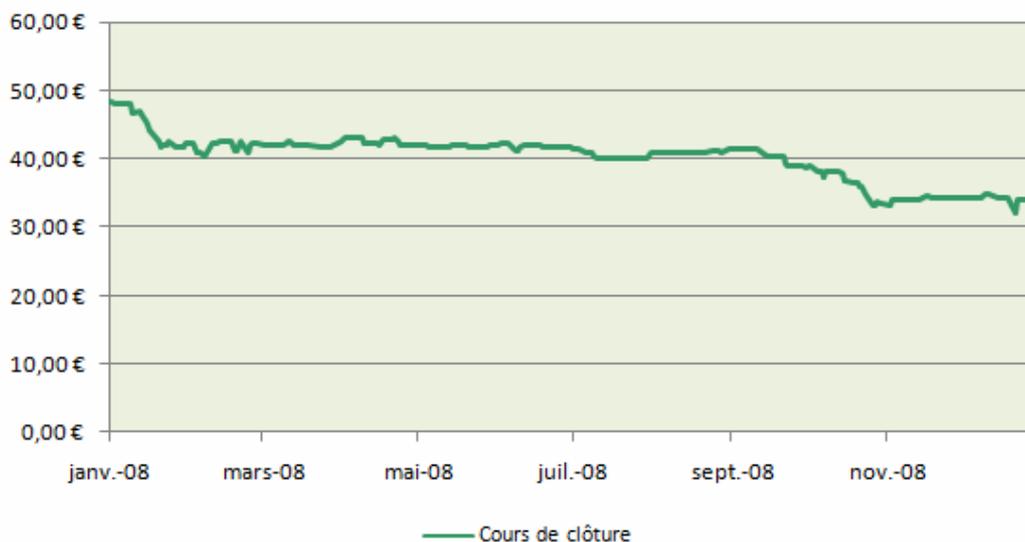
### **L'ACTION SELECTIRENTE**

---

#### **Evolution du cours en 2008**

Suivant la tendance des marchés actions affectés par la crise financière, le cours de l'action a baissé au cours de l'exercice. Le titre a évolué en 2008 dans une fourchette comprise entre 32 € et 48,39 €. Il s'établissait à 33,98 € au 31 décembre 2008. Un total de 33 557 titres, soit 2,29 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2008 dans le marché (hors application de gré à gré hors marché). Au 31 décembre 2008, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 49 810 194,64 euros.

**Evolution du cours de l'action sur l'exercice**



### **Programme de rachat d'actions**

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté par l'Assemblée Générale du 28 août 2006 et renouvelé par l'Assemblée Générale du 26 mai 2008, 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 2008, 5 534 actions de la Société sont détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,38 % du capital de SELECTIRENTE.

### **COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES ET NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

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

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

## INFORMATIONS JURIDIQUES ET DIVERSES

### EVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT

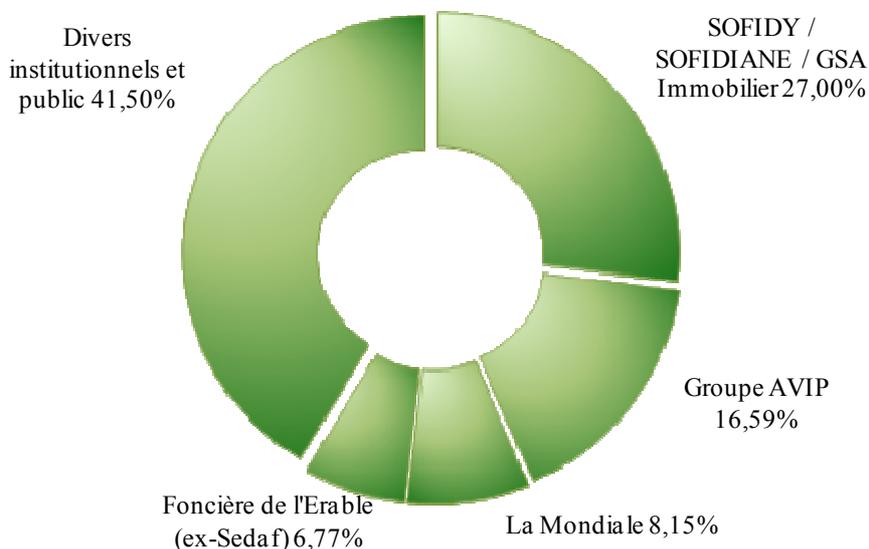
Les 60 000 obligations convertibles émises par la Société en date du 26 novembre 2001 arrivent à échéance le 1<sup>er</sup> janvier 2009, avec option de conversion exercable du 1<sup>er</sup> au 22 décembre 2008 sur la base d'une parité de 1 obligation pour 1 action.

La société SOFIDY a demandé la conversion des 10 000 obligations convertibles qu'elle détenait. Le capital social de la Société a ainsi été porté le 23 décembre 2008 de 23 293 888 € à 23 453 888 €, le nombre d'actions constituant ce capital est passé de 1 455 868 au 31 décembre 2007 à 1 465 868 à la clôture de l'exercice 2008.

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

Au 31 décembre 2008, 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 2008



Au cours de l'exercice 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.

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.

Au 31 décembre 2008, les principales modifications intervenues au cours de l'exercice dans la détention du capital sont les suivantes :

Actionnaires	31.12.06		31.12.07		31.12.08	
	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)	242 376	19,84%	289 461	19,88%	312 661	21,33%
SAS SOFIDIANE (1)	44 327	3,63%	68 010	4,67%	82 517	5,63%
GSA Immobilier SA (1)	576	0,05%	576	0,04%	576	0,04%
<i>Sous total (1)</i>	<i>287 279</i>	<i>23,51%</i>	<i>358 047</i>	<i>24,59%</i>	<i>395 754</i>	<i>27,00%</i>
SA AVIP (2)	194 724	15,94%	196 269	13,48%	194 724	13,28%
SA MARTIN MAUREL (2)	47 284	3,87%	47 284	3,25%	48 454	3,31%
<i>Sous total (2)</i>	<i>242 008</i>	<i>19,81%</i>	<i>243 553</i>	<i>16,73%</i>	<i>243 178</i>	<i>16,59%</i>
SCI LA HENIN VIE PIERRE	119 450	9,78%	119 450	8,20%	119 450	8,15%
Foncière de l'Erable (ex-SEDAF)	85 027	6,96%	99 198	6,81%	99 198	6,77%
Autres actionnaires < 5%	487 944	39,94%	635 620	43,66%	608 288	41,50%
<b>TOTAL</b>	<b>1 221 708</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 455 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 465 868</b>	<b>100,00%</b>

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

(2) Groupe AVIP

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

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

## MANDATS ET REMUNERATION DES DIRIGEANTS

### Le Directoire

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
Jean-Marc PETER	Président du Directoire	43 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	36 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 Administratif et Financier de SOFIDY

De même qu'au cours des deux exercices précédents, Messieurs Jean-Marc PETER et Jérôme GRUMLER n'ont perçu en 2008 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<sup>er</sup> janvier 2008 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 791 766 € au titre de l'exercice 2008, 703 679 € au titre de l'exercice 2007 et 539 498 € au titre de l'exercice 2006.

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

## Le Conseil de Surveillance

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS OCCUPES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
MARTINIER Hubert	Président du Conseil de Surveillance	57 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2013 sur comptes 2012	Administrateur de CODICIL SA Représentant de la SA SELECTIRENTE comme membre du Conseil de Surveillance de la SCPI EFIMMO jusqu'au 15 juin 2006 Membre du Conseil de surveillance de la SCPI EFIMMO Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORRENTE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI CIFOcoma 4 Président du Conseil de Surveillance de la SCPI HAUSSMANN IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE France PIERRE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION
CHARON Jean-Louis	Vice-président du Conseil de Surveillance	52 ans	CS du 17/09/04, entériné par l'AG du 13 mai 2005, renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 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	77 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	47 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 IMMORRENTE 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

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS OCCUPES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
FLAMARION Antoine représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL	Membre du Conseil de Surveillance	36 ans	CS du 25 mars 2005 entériné par l'AG du 13 mai 2005	AG 2009 sur comptes 2008	Président de 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 Représentant de TIKEHAU CAPITAL SAS au Conseil de Surveillance de la SA SELECTIRENTE depuis le 19 mars 2003 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 Foncière de l'Erable (ex SEDAF)	Membre du Conseil de Surveillance	45 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
BES DE BERG Hervé représentant de la SCI LA HENIN VIE PIERRE	Membre du Conseil de Surveillance		renouvelé à l'AG du 12 juin 2007	AG 2013 sur comptes 2012	Représentant de la SCI LA HENIN VIE PIERRE
LAIR Charlotte représentante de la sté SOFIDIANE	Membre du Conseil de Surveillance	29 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 2008 :

Membres du Conseil de Surveillance	2006	2007	2008
M. Martinier (Président)	7 659 €	14 589 €	14 188 €
M. Charon (Vice-Président)	3 703 €	7 053 €	6 752 €
M. Amblard	1 826 €	3 478 €	3 077 €
AVIP	1 826 €	2 609 €	3 077 €
M. Bouthie	457 €		
CARPV	457 €		
LA HENIN VIE PIERRE	457 €		1 538 €
LA MONDIALE		2 609 €	
FONCIERE DE L'ERABLE (ex SEDAF)	1 370 €	870 €	2 308 €
TIKEHAU CAPITAL	913 €	1 739 €	2 308 €
SOFIDIANE		2 609 €	2 308 €
<b>Sous-Total</b>	<b>18 667 €</b>	<b>35 556 €</b>	<b>35 556 €</b>
Membres du Comité d'Investissements	2006	2007	2008
M. Charon (Président)	2 333 €	988 €	1 111 €
M. Martinier		1 975 €	1 667 €
M. Gervasi		1 481 €	1 667 €
<b>Sous-Total</b>	<b>2 333 €</b>	<b>4 444 €</b>	<b>4 444 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>21 000 €</b>	<b>40 000 €</b>	<b>40 000 €</b>

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 est de 81 %. Le taux de présence des membres du Comité d'Investissements aux réunions depuis le 1<sup>er</sup> janvier s'élève quant à lui à 89 %.

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

Ce comité s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice (en avril 2008, septembre 2008 et novembre 2008). Le taux de présence des membres est de 89 %.

### **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**

	KPMG Audit			
	Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1
<b>Audit</b>				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes				
- Emetteur	41 250 €	33 160 €	89%	62%
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
- Emetteur	5 250 €	19 925 €	11%	38%
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	<b>46 500 €</b>	<b>53 085 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>				
- Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>46 500 €</b>	<b>53 085 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*SELECTIRENTE n'établissant pas de comptes consolidés, il n'existe pas de co-commissariat aux 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 2008, les honoraires versés au cabinet KPMG se sont élevés à :

- Honoraires de commissariat aux comptes : 41 250 € HT,
- Honoraires au titre de missions connexes (option pour le régime SIIC, IFRS...) : 5 250 € HT.

Pour rappel sur les exercices précédents, les honoraires de commissariat aux comptes versés au cabinet KPMG se sont élevés à 33 160 € HT en 2007 et en 2006 à 23 760 € HT. Un complément d'honoraires de 19 925 € HT portant sur des diligences directement liées à la mission de commissariat aux comptes (augmentation de capital) a été versé en 2007. Un complément 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 96 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 4<sup>ème</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2008 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale 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**

*(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)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 10<sup>ème</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2008 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

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

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

### **Septième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

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

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 11<sup>ème</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2008 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale 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.

### **Huitième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Délégation de pouvoir à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 10<sup>ème</sup> 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 de consentir, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code du Commerce, après accord du Conseil de Surveillance, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi. Les options de souscription et d'achat consenties ne pourraient donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 1,5 % du capital social au jour de la décision du Directoire, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ne s'imputerait pas sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

#### **Neuvième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 11<sup>ème</sup> 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 d'autoriser le Directoire à procéder, après accord du Conseil de Surveillance, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société. Le nombre total d'actions attribuées ne pourrait excéder plus de 0,5 % du capital de la Société au jour de la décision du Directoire, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ne s'imputerait pas sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

## PERSPECTIVES

La crise financière et économique actuelle et son impact négatif sur la consommation des ménages et la santé des locataires commerçants ne constituent certes pas de bonnes nouvelles en ce début d'année 2009. 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 et de taux d'intérêts en forte baisse. 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. Elle s'efforcera par ailleurs de réaliser quelques arbitrages dans les meilleures conditions possibles.



*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 26 mai 2008 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 2008
6 <sup>ème</sup> de l'AGM du 26 mai 2008	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	20 000 000 euros pour les augmentations de capital.	26 mois à compter du 26 mai 2008	
7 <sup>ème</sup> de l'AGM du 26 mai 2008	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance	10 000 000 euros pour les augmentations de capital 10 000 000 euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 26 mai 2008	
8 <sup>ème</sup> de l'AGM du 26 mai 2008	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital.	Dans les limites légales et s'imputant sur le plafond de 20 000 000 prévus dans la 6 <sup>ème</sup> résolution	26 mois à compter du 26 mai 2008	
9 <sup>ème</sup> de l'AGM du 26 mai 2008	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfiques ou autres	5 000 000 euros	26 mois à compter du 26 mai 2008	
10 <sup>ème</sup> de l'AGM du 26 mai 2008	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 26 mai 2008	
11 <sup>ème</sup> de l'AGM du 26 mai 2008	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10% du capital sur 18 mois	18 mois à compter du 26 mai 2008	
10 <sup>ème</sup> 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	38 mois à compter du 28 août 2006	
11 <sup>ème</sup> 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	38 mois à compter du 28 août 2006	

Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008 est fixé à 20 000 000 euros et n'est pas utilisé au 31 décembre 2008.

## RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2004	2005	2006	2007	2008
<b>I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital Social	15 723 968	15 723 968	19 547 328	23 293 888	23 453 888
Nombre d'actions ordinaires existantes	982 748	982 748	1 221 708	1 455 868	1 465 868
Nombre maximal d'actions futures à créer par convention d'obligations et levées d'options de souscriptions	60 000	60 000	60 000	60 000	-
<b>II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	4 470 415	5 354 671	6 777 851	8 818 858	9 937 198
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	3 169 308	7 775 754	5 247 345	6 004 218	5 959 961
Impôts sur les bénéfices	543 226	2 008 730	726 347	114 603	-
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	1 028 544	3 792 226	1 965 632	2 406 103	1 812 573
Résultat distribué	775 260	2 240 524	1 527 135	1 965 422	2 052 215
<b>III-RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	3,66	6,43	3,70	4,05	4,07
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	1,42	4,23	1,61	1,65	1,24
Dividende net global revenant à chaque action	1,08	2,50	1,25	1,35	1,40
<b>IV-PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-



253 rue Léon Gambetta – Lille (59)

# RAPPORT FINANCIER 2008

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2008

ACTIF	Exercice N, clos le 31/12/08			Exercice N-1, clos le 31/12/07
	BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	3 376 594	1 452 140	1 924 455	1 673 399
<b>Immobilisations Corporelles</b>				
Terrains	32 704 138		32 704 138	29 342 027
Constructions	90 589 381	6 305 789	84 283 592	80 737 181
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	128 587		128 587	146 317
<b>Immobilisations Financières</b>				
TIAP*	4 893 818	-	4 893 818	4 698 239
Créances rattachées à des TIAP	46 758		46 758	53 108
Fonds de roulement	50 902		50 902	48 864
Autres immobilisations financières	286 001	46 860	239 141	298 569
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>132 076 179</b>	<b>7 804 788</b>	<b>124 271 392</b>	<b>116 997 705</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>				
Créances locatives	518 327		518 327	432 167
Créances douteuses	604 836	383 962	220 875	179 427
Clients factures à établir	28 554		28 554	24 388
Locataires charges à rembourser	477 725		477 725	497 862
<b>Autres créances</b>				
Créances fiscales	50 347		50 347	301 215
Produits à recevoir	268 363		268 363	211 834
Débiteurs divers	378 774	132 840	245 934	267 934
Fournisseur débiteurs	12 520		12 520	240 000
<b>Trésorerie</b>				
Valeurs mobilières de placement	3 932 940		3 932 940	8 111 329
Disponibilités	1 932 868		1 932 868	169 149
<b>Charges constatées d'avance</b>	37 740		37 740	12 740
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>8 242 994</b>	<b>516 802</b>	<b>7 726 192</b>	<b>10 448 045</b>
Prime de remboursement des Obligations			-	17 967
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>140 319 173</b>	<b>8 321 590</b>	<b>131 997 583</b>	<b>127 463 717</b>

\* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2008 (SUITE)

PASSIF	Exercice N, clos le 31/12/08	Exercice N-1, clos le 31/12/07
Capital social	23 453 888	23 293 888
Primes d'émission	16 618 614	16 473 714
Ecart de réévaluation	17 862 853	19 715 795
Ecart de réévaluation distribuable	1 786 998	
Réserve légale	558 764	438 459
Réserve indisponible	173 194	6 422
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	2 287 796	2 128 639
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 812 573</b>	<b>2 406 103</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>64 566 585</b>	<b>64 474 925</b>
Provisions pour risques	110 000	113 453
Provisions pour charges	155 698	97 892
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>265 698</b>	<b>211 345</b>
<b>Emprunts</b>		
Dette financière sur obligations convertibles	1 638 827	1 966 592
Emprunts auprès des établissements de crédit	59 093 356	54 072 914
Emprunts et dettes financières diverses	265 965	252 120
Dépôt de garantie	1 985 477	1 762 119
<b>Dettes</b>		
Clients avoirs à établir	4 567	6 590
Clients créditeurs	727 257	69 540
Clients avances sur charges	517 939	484 722
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	648 635	770 924
Dettes fiscales et sociales	2 021 013	3 100 708
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Créditeurs divers		
Autres dettes	243 544	276 274
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>18 720</b>	<b>14 943</b>
<b>DETTES</b>	<b>67 165 301</b>	<b>62 777 447</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>131 997 583</b>	<b>127 463 717</b>

## COMPTE DE RESULTAT 2008

<i>en Euros</i>	<b>Exercice N, clos le 31/12/08</b>	<b>Exercice N-1, clos le 31/12/07</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Loyers	8 913 621	8 042 826
Revenus des SCPI	879 167	711 593
Revenus annexes	144 411	64 439
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>9 937 198</b>	<b>8 818 858</b>
Charges locatives refacturables	513 957	475 161
Taxes refacturables	683 432	621 221
Commissions et courtages	22 681	65 548
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	232 815	142 769
Autres produits	4 641	2 666
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>11 394 724</b>	<b>10 126 222</b>
<b>Charges immobilières</b>		
Charges locatives non refacturables	132 688	110 750
Charges locatives refacturables	513 957	475 161
Entretien non refacturable	21 567	71 091
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>		
Taxes non refacturables	48 504	31 089
Taxes refacturables	683 432	621 221
Autres impôts	66 225	64 552
<b>Autres achats et charges externes</b>		
Rémunération de la société de gestion	791 766	703 679
Honoraires	233 126	172 880
Assurances	41 392	59 898
Services bancaires	21 160	10 787
Autres achats	28 656	41 551
<b>Dotations d'exploitation</b>		
Dotations aux amortissements	3 365 917	3 183 216
Dotations aux provisions pour créances douteuses	348 005	209 800
Dotations aux provisions pour gros entretien	105 704	85 029
Dotations aux provisions pour risques	60 000	-
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir		
<b>Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)</b>	<b>94 889</b>	<b>69 590</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>6 556 987</b>	<b>5 910 294</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 837 737</b>	<b>4 215 929</b>

## COMPTE DE RESULTAT 2008 (SUITE)

<i>en Euros</i>	<b>Exercice N, clos le 31/12/08</b>	<b>Exercice N-1, clos le 31/12/07</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits sur créances rattachées à des participations	2 703	8 893
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	275 481	273 089
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	1 953 481	
Autres intérêts et produits assimilés	140 342	74 247
Reprises sur provisions et transferts de charges	14 836	
<b>Total des produits financiers</b>	<b>2 386 843</b>	<b>356 229</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts et charges assimilés	2 762 597	2 569 372
Charges nettes sur cessions de VMP		
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	2 031 490	
Autres intérêts et charges assimilés		4 128
Dotations aux amortissements et aux provisions	17 967	34 391
<b>Total des charges financières</b>	<b>4 812 053</b>	<b>2 607 891</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 2 425 210</b>	<b>- 2 251 662</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 412 527</b>	<b>1 964 267</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		32 875
Produits exceptionnels sur opérations en capital	71 100	4 130 278
Reprise sur provisions et transferts de charges	116 205	
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>187 305</b>	<b>4 163 153</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	145 625	41 373
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	27 982	3 451 497
Dotations aux amortissements et provisions	613 652	113 843
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>787 259</b>	<b>3 606 714</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 599 954</b>	<b>556 440</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>		114 603
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>1 812 573</b>	<b>2 406 103</b>

## I – Faits marquants de l'exercice

---

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

La société SOFIDY a demandé la conversion des 10 000 obligations convertibles qu'elle détenait. Le capital social de la Société a ainsi été porté le 23 décembre 2008 de 23 293 888 € à 23 453 888 €, le nombre d'actions constituant ce capital est passé de 1 455 868 au 31 décembre 2007 à 1 465 868 à la clôture de l'exercice 2008.

Les sociétés AVIP et MARTIN MAUREL VIE, détenant respectivement 37 047 et 12 953 obligations convertibles, ont demandé le remboursement de celles-ci, effectué en date du 2 janvier 2009 pour 1,6 M€.

Aucun évènement postérieur susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes de l'exercice 2008 n'est à signaler.

## II - Principes, règles et méthodes comptables

---

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2008 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<sup>er</sup> janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, SELECTIRENTE a décidé de porter la quote-part des terrains dans la valeur des pieds d'immeubles nouvellement acquis à 35 % contre 20 % auparavant. L'affectation par composant

restant quant à elle inchangée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, le coût d'acquisition des immobilisations corporelles est par conséquent réparti de la manière suivante depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2007

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

*Durées d'amortissement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007*

S'agissant des immeubles, la Société a décidé d'amortir chacun des composants réévalués au 1<sup>er</sup> janvier 2007 sur la base des durées d'origine. Ces durées sont celles retenues lors de la mise en œuvre des composants le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2007. Cette évolution est conforme à la position de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et aux pratiques observées chez les principales foncières murs de commerces et/ou murs parisiens de la place.

Les méthodes d'amortissements sont donc les suivantes à depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 :

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

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur touchant un actif immobilier donné, que cet indice de perte de valeur soit interne (dégradation de l'actif, vacance en baisse de loyers...) ou externe (baisse de la valeur donnée par l'expert immobilier ou bien élément démontrant une chute significative de la valeur de marché 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). A ce titre et compte tenu du contexte de marché, des provisions pour dépréciation ont été constatées sur certains actifs (notamment vacants) pour un montant total de 545 K€ au 31 décembre 2008. Aucune provision n'était constituée à ce titre au 31 décembre 2007.

- *Immobilisations financières*

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

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

En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est le cas échéant constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008.

Parmi les immobilisations financières figurent au 31 décembre 2008, 40 217 actions de la foncière KLEPIERRE. Ces titres s'analysent comptablement comme des Titres Immobilisés de l'Activité du Portefeuille, compte tenu notamment de l'optique de détention retenue par la Société. Conformément à la possibilité qui lui est offerte, la Société a décidé de retenir de manière permanente une méthodologie interne pour déterminer la valeur d'inventaire de ces titres. Elle consiste à déterminer la moyenne arithmétique de quatre méthodes d'évaluation (ANR corrigé, moyenne des cours de bourse, actualisation du cashflow et actualisation des dividendes). Au 31 décembre 2008, la valeur d'inventaire ainsi déterminée (27,70 € par action) se révélant supérieure à la valeur nette comptable (24,17 € par action) aucune provision n'a été constituée. Pour information, sur la base d'une valorisation à la moyenne des cours de bourse du mois de décembre 2008 (16,81 € par action), la moins-value latente aurait été de 309 K€.

- *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. En dehors de la conversion de 10 000 obligations convertibles, aucune augmentation de capital n'a été réalisée en 2008.

### **III - Notes sur les postes du bilan**

---

- *Immobilisations incorporelles*

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

- *Immobilisations corporelles*

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

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières concernent principalement des parts de SCPI acquises en pleine propriété, 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 2008*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2007 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		31/12/2008 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais d'établissement						1
Concession, Brevets	1					1
Autres immobilisations incorporelles	2 905 670		577 766		106 842	3 376 594
<b>TOTAL</b>	<b>2 905 671</b>	<b>-</b>	<b>577 766</b>	<b>-</b>	<b>106 842</b>	<b>3 376 595</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	29 342 027		3 371 264		9 153	32 704 138
Constructions	83 522 386		7 165 433		98 438	90 589 381
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	146 317		128 587		146 317	128 587
<b>TOTAL</b>	<b>113 010 730</b>	<b>-</b>	<b>10 665 285</b>	<b>-</b>	<b>253 909</b>	<b>123 422 106</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
TIAP	4 713 074		2 685 138		2 504 394	4 893 818
Créances rattachées aux TIAP	53 108				6 350	46 758
Fonds de roulement	48 864		2 174		137	50 902
Autres immobilisations financières	301 572		127 863		143 435	286 001
<b>TOTAL</b>	<b>5 116 618</b>	<b>-</b>	<b>2 815 176</b>	<b>-</b>	<b>2 654 316</b>	<b>5 277 477</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>121 033 019</b>	<b>-</b>	<b>14 058 227</b>	<b>-</b>	<b>3 015 067</b>	<b>132 076 179</b>

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 2008*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2007	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2008
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 232 270	326 711	106 841	1 452 140
<b>TOTAL</b>	<b>1 232 270</b>	<b>326 711</b>	<b>106 841</b>	<b>1 452 140</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	2 742 822	3 004 441	11 212	5 736 051
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL</b>	<b>2 742 822</b>	<b>3 004 441</b>	<b>11 212</b>	<b>5 736 051</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
TIAP				
Créances rattachées aux TIAP				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 975 092</b>	<b>3 331 152</b>	<b>118 053</b>	<b>7 188 191</b>

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	42 382	580 107	52 752	569 737
Sur immobilisations financières	17 839	43 856	14 836	46 860
Sur Créances clients	220 874	348 005	184 917	383 962
Sur autres créances	110 840	22 000		132 840
<b>TOTAL</b>	<b>391 935</b>	<b>993 968</b>	<b>252 505</b>	<b>1 133 398</b>

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 569 737 € se décomposent en :

- 24 395 € pour dépréciation de composants pour lesquels des travaux de remplacement ou de renouvellement sont identifiés et sont déjà engagés ou vont intervenir sur l'exercice suivant.
- 545 341 € de dépréciation d'actifs pour lesquels des indices de perte de valeur ont été identifiés. Les pertes de valeur constatées ont été calculées par différence entre la valeur nette comptable hors frais d'acquisition et la valeur d'expertise hors droits. Elles se décomposent ainsi :
  - 120 551 € pour une boutique situé rue Vaugirard à Paris (15<sup>ème</sup>),
  - 53 374 € pour une boutique situé avenue de Versailles à Paris (16<sup>ème</sup>),
  - 241 868 € pour un magasin à Puygouzon (81),
  - 63 605€ pour une boutique rue Saint-Spire à Corbeil (91),
  - 65 944 € pour un magasin situé à Villabé (91). Cette dépréciation a été impactée sur l'écart d'évaluation correspondant à cet actif et constaté en 2007. Elle n'a donc pas d'impact sur le résultat 2008.

Les provisions sur immobilisations financières portent à hauteur de 46 860 € sur les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité (par différence entre la valeur nette comptable des actions et leur valorisation sur la base du cours de bourse moyen du mois de décembre 2008).

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

Les provisions sur autres créances portent exclusivement sur une créance relative au solde de la vente de la participation ANTIKHEAU SAS réalisée en décembre 2005. Dans le cadre de cette cession, une partie du prix de vente a été séquestrée en couverture de la garantie d'actifs et de passifs octroyée à l'acheteur et décrite dans les engagements hors bilan. A la clôture de l'exercice 2008, 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 132 840 € sur une créance de 377 778 € au 31 décembre 2008. Pour mémoire, la plus-value réalisée en 2005 a été de 3 588 830 €, nette de frais et avant impôt.

- *Etat des créances au 31 décembre 2008*

<i>En euros</i>	<b>Montant Brut</b>	<b>A un an au plus</b>	<b>A plus d'un an</b>
<b>Créance de l'actif immobilisé</b>			
Prêt			
Autres immobilisations financières	50 902		50 902
Créances sur titres rattachés	46 758	46 758	
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients	518 327	518 327	
Clients douteux et litigieux	604 836	604 836	
Autres créances clients	477 725	477 725	
Clients -facture à établir	28 554	28 554	
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et organismes			
Etat : Impôt sur les bénéfices		-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	50 347	50 347	
Etat : Autres Impôts et taxes			
Etat : Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	391 294	391 294	
Produits à recevoir	268 363	268 363	
Charges constatées d'avance	37 740	37 740	
<b>TOTAL</b>	<b>2 474 845</b>	<b>2 423 943</b>	<b>50 902</b>

- *Comptes de régularisation au 31 décembre 2008*

<b>COMPTES DE REGULARISATION</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>31/12/2008</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations	17 967		17 967	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 967</b>	<b>-</b>	<b>17 967</b>	<b>-</b>

- *Tableau de variation des capitaux propres*

<i>en Euros</i>	<b>Situation au 31/12/2007</b>	<b>Variation du capital</b>	<b>Affectation du résultat n-1</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation au 31/12/2008</b>
Capital Social	23 293 888	160 000			23 453 888
Primes d'émission	16 473 714	144 900			16 618 614
Ecart de réévaluation	19 715 795			- 1 852 942	17 862 853
Ecart de réévaluation distribuable				1 786 998	1 786 998
Réserve Légale	438 459		120 305		558 764
Réserve Indisponible	6 422		166 772		173 194
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	2 128 639		159 157		2 287 796
Résultat de l'exercice	2 406 103		- 2 406 103	1 812 573	1 812 573
<b>Capitaux Propres</b>	<b>64 474 925</b>	<b>304 900</b>	<b>- 1 959 869</b>	<b>1 746 629</b>	<b>64 566 585</b>
Dividendes versés			1 959 869		

- *Capital social*

Au 31 décembre 2008, après conversion des 10 000 obligations convertibles détenues par SOFIDY en date du 23 décembre 2008, le capital social de SELECTIRENTE a été porté à 23 453 888 euros et se compose de 1 465 868 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

- **Ecart d'évaluation**

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

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation. La Société propose à ce titre de transférer un montant de 153 282,37 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables (cf. résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale). En cas d'approbation de cette résolution, le solde du poste « Ecart de réévaluation » serait le suivant :

Ecart d'évaluation brut	23 611 731
Impôt de sortie	-3 895 936
- Transfert relatif aux cessions de l'exercice 2007	-1 645 071
- Transfert relatif aux amortissements 2007 de l'écart d'évaluation	-141 927
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2007 (après affectation)	<b>17 928 797</b>
- Transfert relatif aux cessions de l'exercice 2008	-
- Transfert relatif aux amortissements 2008 de l'écart d'évaluation	-153 282
- Diminution pour dépréciation d'actif sur l'exercice 2008	-65 944
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2008*	<b>17 709 571</b>
<i>*(après affectation en cas d'approbation de la résolution n°2 de la prochaine Assemblée générale)</i>	

- **Provisions pour risques et charges**

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>Augmentation</b> <b>Dotations</b>	<b>Diminution</b> <b>Reprises</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour gros entretien	97 892	105 704	47 898	155 698
Autres provisions pour risques et charges	113 453	60 000	63 453	110 000
<b>TOTAL</b>	<b>211 345</b>	<b>165 704</b>	<b>111 351</b>	<b>265 697</b>

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

Les autres provisions pour risques et charges correspondent à deux provisions constituées l'une en 2007 (50 K€), l'autre en 2008 (60 K€) pour faire face au risque encouru dans des procédures d'expertise engagées par des locataires ayant subi des troubles d'exploitation.

- Etat des dettes au 31 décembre 2008

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles	1 638 827	1 638 827		
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	59 093 356	4 330 602	21 894 722	32 868 032
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	2 251 443	265 965		1 985 477
Fournisseurs et comptes rattachés	648 635	648 635		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	1 852 136	878 152	973 984	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	168 607	168 607		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	271	271		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	1 493 307	1 493 307		
Produits constatés d'avance	18 720	18 720		
<b>TOTAL</b>	<b>67 165 301</b>	<b>9 443 085</b>	<b>22 868 706</b>	<b>34 853 510</b>

- Dettes d'impôt sur les sociétés

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

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

Le solde de cette dette fiscale est donc de 1 947 967,78 € au 31 décembre 2008.

- Trésorerie

<i>en Euros</i>	Titres détenus au 31/12/2008	Prix d'achat (valeur comptable)	Valeur au 31/12/2008	Plus value potentielle	Moins value potentielle
Etoile Court Terme Institution		-	-	-	
HSBC Trésorerie Euro		-	-	-	
Etoile Eonia	34	3 483 773	3 483 773	-	
SGAM Invest liquidité Euro	2	11 826	11 826	-	0
Fortis Trésorerie jour	8	32 454	32 456		3
<b>Sous-total VMP</b>	<b>44</b>	<b>3 528 053</b>	<b>3 528 055</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
Certificats de dépôts		404 888			
Disponibilités*		1 932 868			
<b>Total trésorerie</b>		<b>5 865 808</b>			

\* dont virement de trésorerie en cours de 1 638 827 € pour remboursement des obligations convertibles détenues par les sociétés AVIP et MARTIN MAUREL VIE en date du 2/01/2009.

- **Mouvements sur actions propres**

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

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2007	3 569	176 197			776
Achats de l'exercice	3 307	127 863			
Ventes de l'exercice	1 342	68 041			- 15 572
<b>Actions propres détenues au 31/12/2008</b>	<b>5 534</b>	<b>236 020</b>	- <b>46 860</b>	<b>189 160</b>	- <b>14 795</b>
<b>Solde espèces (dont vente de DPS)</b>		<b>49 981</b>		<b>49 981</b>	
<b>Total du compte de liquidité</b>		<b>286 001</b>	- <b>46 860</b>	<b>239 141</b>	

#### IV - Notes sur le compte de résultat

- **Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2008 s'établit à 9 937 K€ et intègre des dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété ou en usufruit temporaire à hauteur de 879 K€, soit 8,8 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 98,8 % et pour le solde en Belgique.

- **Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à -600 K€ et est constitué :

- de dotations aux provisions pour dépréciations de quatre actifs immobiliers pour :	- 480 K€
- d'une dotation complémentaire aux provisions sur actions propres détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité pour :	- 43 K€
- d'une dotation complémentaire aux provisions constituée sur la créance séquestre relative à la vente des titres de la SAS Antikeau en 2005 pour :	- 22 K€
- la sortie de composants immobilisés pour :	+ 68 K€
- divers autres mouvements pour :	- 123 K€
	- 600 K€

#### Ventilation de l'impôt sur les bénéficiaires

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
<b>Courant</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	2 426 619			2 426 619
- non exonéré	- 14 092			- 14 092
<b>Exceptionnel</b>				-
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 50%	43 118			43 118
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	- 614 953			- 614 953
- non exonéré	- 28 119			- 28 119
<b>SOUS - TOTAL</b>	<b>1 812 573</b>	-	-	<b>1 812 573</b>
Frais d'augmentation de capital (1)				
<b>TOTAL</b>	<b>1 812 573</b>	-	-	<b>1 812 573</b>

(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 2008

### • Promesses signées

Au 31 décembre 2008, SELECTIRENTE a signé deux promesses de vente en vue d'acquérir deux actifs immobiliers situés l'un à Paris (9<sup>ème</sup>) pour un prix de 310 K€ et hors frais et l'autre à Bourges (18) pour un prix de 140 K€ et hors frais.

### • 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 2008, 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 Cent Arpents à Saran (45), place Nicolas Poussin aux Andelys (27), 39 rue Saint-Spire à Corbeil-Essonnes (91).

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 IMMORRENTE, 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 2008. 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 132 840 €. Pour mémoire, la plus-value réalisée en 2005 a été de 3 588 830 €, nette de frais et avant impôt.

### • Instruments financiers dérivés

SELECTIRENTE couvre une partie de sa dette bancaire à taux 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 2008, cet engagement correspond à une année de commissions d'investissement et deux années de commissions de gestion, ce montant étant ensuite dégressif dans le temps.

## VI – Tableau des flux de trésorerie

<i>En euros</i>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Résultat de l'exercice	1 965 632	2 406 103	1 812 573
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 555 366	3 483 509	4 147 385
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts*	-790 940	-672 511	-43 119
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>3 730 058</b>	<b>5 217 101</b>	<b>5 916 839</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-1 979 007</b>	<b>3 513 235</b>	<b>531 192</b>
Impôt sur réévaluation des immobilisations		-2 921 952	
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>1 751 051</b>	<b>5 808 384</b>	<b>6 448 031</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-125 009	-51 098	-577 766
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-30 243 534	-20 372 656	-10 536 697
Acquisitions d'immobilisations financières	-1 099 383	-3 200 046	-180 743
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts*	1 654 212	4 109 084	71 100
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts*	55 863		
Autres variations d'immobilisations	-128 182	507 778	33 301
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-29 886 033</b>	<b>-19 006 939</b>	<b>-11 190 805</b>
Variation de capital et primes d'émissions	8 673 018	10 708 949	
Dividendes versés aux actionnaires	-2 240 524	-1 525 965	-1 959 869
Paiement de l'exit tax liée au régime SIIC		-973 984	-973 984
Nouveaux emprunts contractés	18 600 000	12 325 000	8 843 000
Remboursements d'emprunts	-2 874 454	-5 092 853	-3 822 558
Variations des dépôts de garantie	322 400	318 527	221 320
Autres variations financières	111 210	67 228	20 196
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>22 591 650</b>	<b>15 826 901</b>	<b>2 328 105</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-5 543 333</b>	<b>2 628 347</b>	<b>-2 414 670</b>
Trésorerie d'ouverture	11 195 464	5 652 131	8 280 478
Trésorerie de clôture	5 652 131	8 280 478	5 865 808
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-5 543 333</b>	<b>2 628 347</b>	<b>-2 414 670</b>

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

**TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008**

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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
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, avenue Victor Hugo	L'Enfance Heureuse	64	02/10/1998	106 714,31	35 597,14	149 176,56
PARIS	75020	39, rue des Pyrenées	bisTROT DE L'AVENIR	66	06/10/1998	60 979,61	21 253,96	86 200,51
PARIS	75018	40, rue Damremont	Hufnagel	21	15/10/1998	104 703,17	27 289,54	138 360,05
			SOGIVA	83				
			Z Groupe	13				
PARIS	75017	8, rue de Tocqueville	Gabarrou	67	13/01/1999	99 091,86	15 697,96	120 327,28
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	24, rue aux Fleurs	LIDL	667	28/01/1999	586 928,72	63 555,00	676 503,06
PARIS	75009	44, rue Notre Dame de Lorette	Crédit Lyonnais	84	01/04/1999	213 428,62	29 521,97	254 670,53
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	Caramella	24	22/06/1999	144 826,57	23 276,16	176 211,02
			Alimentation KAROUIA	29				
PARIS	75009	17, rue du Fg Montmartre	Pharmacie Teboul Gazerès	141	06/07/1999	150 924,53	25 430,28	184 862,15
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS	543	13/12/1999	259 163,33	33 134,20	303 989,43
			GAMIDA TECH	264				
DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	Alami Distribution	554	21/12/1999	152 449,02	28 398,02	188 080,92
PARIS	75009	59 bis et 61 rue Jean-Baptiste Pigalle	CALIFORNIA MUSIC	140	18/04/2000	243 918,43	25 616,29	280 316,11
ARLES FOURCHON	13200	7 lotissement de l'Aurélienne	AUTO BILAN FRANCE SNC	200	25/05/2000	118 300,44	14 230,43	137 832,10
CHAMBRY	02000	rue Descartes	Cie Européenne de Chaussure	653	06/07/2000	1 315 635,02	62 743,36	1 433 513,51
			MAXITOYS	755				
			AUBERT	603				
ASNIERES	92600	47 avenue de la Marne	UNG Fleuriste	84	25/07/2000	96 042,88	14 044,06	114 490,42
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED	141	19/09/2000	203 157,63	17 612,11	229 249,12
			BEN AYAD Jamel (pressing)	37				
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS	1118	29/09/2000	841 299,38	88 122,47	960 387,57
			Louisiane	672				
			SFR (antenne)	0				
PARIS	75012	6 rue de Lyon	Les Monnaies de Lyon	57	03/10/2000	125 770,44	11 502,46	143 840,04
			Libre (parking)	0				
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

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
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
DAMMARIÉ LES LYS	77190	269 rue Léon Foucault	DAMAFOUILLE	1346	30/10/2000	762 245,09	80 041,21	875 977,75
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	NOUVELLE GIRAUX VOYAGES	41	13/12/2000	137 204,12	17 742,59	161 144,58
			Coiffure MF	5				
LES ULIS	91940	6 avenue du Cap Horn	LEADER PRICE	1571	19/12/2000	1 198 249,28	77 608,18	1 326 891,75
PARIS	75011	36 rue Sedaine	Liu Luan	81	20/12/2000	274 408,23	31 475,34	318 118,91
			Liu Luan	73				
PARIS	75014	181 rue d'Alésia	Mode et Prestige	30	21/12/2000	114 336,76	12 456,99	131 865,50
PARIS	75008	27/29 rue de Penthièvre	VVB Concept	29	11/01/2001	121 959,21	20 057,51	147 697,40
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Val Opticien	22	12/01/2001	106 714,31	18 531,54	131 237,60
			NGUYEN HONG DIEP	37				
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France	155	15/01/2001	564 061,36	37 290,94	625 406,40
			GYP SO	138				
PARIS	75018	13 rue de Trétaigne/17 rue Duc	SCM CENTRE DE TRETAINNE	185	20/02/2001	167 693,92	23 408,21	200 244,45
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne	SCHAPIRA (Ste Exact)	18	11/04/2001	156 260,24	13 122,69	177 486,21
			Loin Voyage	51				
PUTEAUX	92800	109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin	Hair Rayan	61	23/04/2001	167 693,92	15 550,84	190 574,56
PARIS	75016	41 rue de la Fontaine	Hypercacher	318	31/05/2001	503 081,76	35 034,33	559 640,73
PARIS	75001	5 rue du Marché St Honoré	WK ACCESSOIRES	36	06/06/2001	175 316,37	23 437,25	206 703,76
PARIS	75017	81 avenue de Clichy	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	79	12/10/2001	157 829,57	20 467,17	186 826,45
			BALMAR	49				
			LY LONG MAY	17				
SARAN	45400	Zone d'Activités les Cent Arpents	Chaussures Groupe André	413	19/10/2001	846 092,05	82 194,28	965 417,78
			ROGARAY	700				
VILLABE	91100	Centre Commercial Villabé A6	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 Degrenne	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	Andyco	92	26/12/2001	137 204,12	24 135,45	167 793,15

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75016	47 rue Erlanger	Le Trident	166	28/12/2001	198 183,72	33 208,29	242 461,81
ORLEANS	45100	rue Antheleme Brillat Savarin	DNB	220	20/03/2002	853 714,50	81 932,16	973 072,53
			Orléans Automobiles Club Contrôle	500				
			ROGARAY	508				
SARAN	45770	Lotissement "Cent Arpents"	MEDIA SATURN	267	06/06/2002	361 761,49	21 173,18	398 252,06
			CASA	32				
			AUBERT	32				
			LEADER PRICE	58				
			ORLEAN OR (Jean Delatour)	54				
			ARSAC DISTRIBUTION (LiterieLand)	23				
			MAXI TOYS	65				
			Libre	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	82	01/10/2002	559 541,00	31 426,04	614 605,72
			Durand-Labrunie	101				
			Commerces Multiples	19				
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	13 rue du Général Leclerc	CAISSE D'EPARGNE	152	30/10/2002	314 788,47	24 052,62	355 051,24
			Au Bonheur des enfants	86				
PORTET SUR GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOOUTOU	1115	16/12/2002	925 000,00	60 267,06	1 024 677,73
SAINT ETIENNE	42000	32 rue des Rochers	KILOOUTOU	991	16/12/2002	540 000,00	35 950,53	598 988,54
QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOOUTOU	617	16/12/2002	535 000,00	35 262,26	593 072,75
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat	KILOOUTOU	1266	16/12/2002	825 000,00	53 930,60	914 087,82
PARIS	75009	43 rue de Provence	NOUVEAU QIAO JIANG NAN	77	19/12/2002	120 511,00	10 725,57	137 514,93
ASNIERES SUR SEINE	92600	190 rue des Bourguignons	Park Télécom	34	04/02/2003	97 000,00	11 517,66	112 858,36
PARIS	75009	14 rue Notre Dame de Lorette	LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE	55	04/02/2003	61 000,00	7 384,81	71 120,21
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	ART DISTRIBUTION INTERNATIONAL	18	04/02/2003	349 000,00	37 213,26	401 661,79
			LA CHAUMIERE	34				
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 Courcelles	GENERAL DISCOUNT	95	09/09/2003	390 000,00	26 692,45	433 360,15

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75017	28 place Saint Ferdinand	LE PITCHOUNET SARL	75	17/09/2003	1 160 000,00	80 500,00	1 290 120,00
			La Maison Sarl	141				
			AMARO	38				
			La Maison Sarl	41				
			BARANES	28				
DORLISHEIM	67120	rue Mercure	PICARD SURGELES	327	19/09/2003	564 510,03	17 162,50	604 939,43
PARIS	75008	8 rue de Marignan	WENDY	55	15/12/2003	390 000,00	38 503,13	445 643,26
LE RAINCY	93340	122 avenue de la Résistance	SOFRADOM	58	06/02/2004	443 000,00	47 158,34	509 764,68
			SA CREDIT LYONNAIS	149				
CORBEIL ESSONNES	91100	13 rue Saint Spire	T.M.C.R.	35	06/02/2004	84 000,00	6 242,37	93 852,06
ARGENTEUIL	95100	centre commercial Joliot Curie	ELECTRO PLUS	113	25/02/2004	2 000 000,00	225 434,50	2 314 451,88
			Bouaissa Rachid	76				
			LOOK COIFFURE	90				
			Moumen Jamel	64				
			SEV - AVCI SEVIL	70				
			SOEUNG	104				
			HUA SYLVAIN	148				
			CAO THI MAI - PRESSING	109				
			M'CHAIET & MACHAIT M'HEDI	279				
			SALONS JOLIOT CURIE	158				
			EL IHSSANE	111				
			PHARMACIE JULIOT CURIE	145				
			SOOFI	167				
			OUSSALH SALAH	45				
			MISKI HAMID	28				
			MOUSSIT GERARD	48				
			COURTOIS PASCAL	36				
			CREDIT LYONNAIS	185				
			MIMY - LIBRAIRIE	134				
			HOTEL DE POLICE	129				
			ADA 300	35				
			FLYN	122				
			LA POSTE	138				
CAIPIRINHA - BRASSERIE	130							
CAISSE EPARGNE IDF OUEST	103							
World Phone Telecom	172							
EI Medina Pasta	98							

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payés par SR	Prix de revient de l'acquisition
ARGENTEUIL (suite)			ANISSA MODE	339				
			Riyad	97				
			ESRA	117				
			52 Parkings	0				
			14 Parkings libres	0				
NANTERRE	92000	13-14 place Gabriel Péri	KELLY SERVICES INTERIM	100	11/03/2004	217 534,80	17 370,83	244 301,85
PARIS	75019	129 avenue Simon Bolivar	CREDIT LYONNAIS	148	11/03/2004	515 134,00	35 737,70	572 906,57
			O'NET PRESSING	68				
BEAUVAIS	60000	rue Henri Becquerel ZAC de Ther	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	362	20/08/2004	1 956 783,92	150 557,62	2 191 635,20
			Dehillerin	36				
			Promenade de Vénus	221				
			Jurany	74				
			Alan Copies	63				
			Dehillerin	13				
PARIS	75008	5 - 7 rue Labord	Le ministrable	32	20/08/2004	915 000,00	70 381,10	1 024 796,35
			La procure	67				
			Maître de l'Epee	95				
			Rauch Elena	50				
			Cavelier Jérôme	71				
			Alhilali & Ait Warabe	70				
LES ULIS	91940	Ctre Cial "les boutiques" av. de Bourgogne	LIDL	1066	01/09/2004	410 000,00	48 825,00	477 178,00
EPINAY SUR ORGE	91360	140 bis Grande rue	LEDUC - COUEYRAS	267	21/10/2004	138 000,00	19 438,19	164 970,03
SAINT-OUEN L'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	465	02/06/2005	1 150 000,00	137 100,00	1 338 584,00
			LA LORIANIS	375				
			LOISIRS EQUIPEMENTS	80				
			GRENO	1300				
LONGJUMEAU	91160	66 - 72 rue François Mitterrand	M. & Mme BIAU	62	01/07/2005	362 000,00	27 050,00	404 612,00
			M. QINFANG HU	92				
ASNIERES	92600	82-90 boulevard Voltaire	PICARD SURGELES	216	28/07/2005	378 648,00	33 202,00	428 324,00
FLEURY LES AUBRAY	45400	rue André Desseaux	PLATEFORME DU BATIMENT "POINT P"	4000	03/08/2005	3 716 000,00	118 588,00	3 987 971,52
PARIS	75010	96 rue Maubeuge	JTI INFORMATIQUE	60	13/09/2005	290 000,00	46 318,00	352 407,45
PARIS	75010	138 rue du Faubourg Poissonnière	POLYDIS	230	27/09/2005	420 000,00	56 318,60	495 371,34
LA ROCHE SUR YON	85000	68 rue GRAHAM BELL	KING JOUET	1100	18/10/2005	950 000,00	66 850,00	1 057 524,00

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	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	Libre	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	Camelia Welcome Investissement	87	09/05/2006	258 000,00	19 963,00	291 260,75
			CSC	133				
CORBEIL ESSONNES	91100	63 rue Saint Spire	63 Brocante Saint Spire (S.A.R.L.)	51	09/05/2006	52 000,00	5 247,00	59 985,70
EPINAY SUR SEINE	93800	44 rue de Paris	J F C BOBIGNY (S.A.R.L.)	74	10/05/2006	170 000,00	12 900,00	191 649,94
ORANGE	84100	rue d'Italie ZAC du Coudoulet	Tissus Rhone Alpes Mercerie	600	21/06/2006	765 000,00	106 247,00	906 096,88
			ORANGE	680				
PARIS	75008	8 rue de Courcelles	FOUGEROLLE ASSOCIES	89	23/06/2006	370 000,00	24 900,00	410 696,00
PARIS	75015	366 rue de Vaugirard	Libre	284	26/06/2006	1 100 000,00	129 900,00	1 279 096,00
MAISON ALFORT	94700	99 avenue du Gal Leclerc	TRANSPORT LOGISTIQUE INTERIM	63	29/06/2006	155 000,00	10 995,00	172 634,80
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	Canin Calin	32	30/06/2006	1 380 000,00	146 951,37	1 588 029,42
			NET GAMES	68				
			BOSPHORE	98				
			GAMBETTA	61				
			LEMARCHAND	34				
			SPHERIA	68				
			ADECCO	58				
			TLB VIDEO	53				
			Villa César	83				
			Chez Manu	52				
ARPAJON	91290	1 rue de Victor HUGO	CABOT'CHARD	46	30/06/2006	93 737,37	10 148,73	108 041,54
ARPAJON	91290	18 rue Gambetta	Menghour	28	30/06/2006	66 262,63	7 174,09	76 374,19
PARIS	75006	33 rue Saint-André des Arts	L'univers de Léo	65	28/07/2006	600 000,00	78 280,00	710 728,92
FONTAINEBLEAU	77300	10 rue Aristide Briand	Huli	144	28/07/2006	405 000,00	26 800,00	452 457,31
CORBEIL ESSONNES	91100	9 rue du Grand Pignon	Andréa Sarl	39	14/09/2006	66 000,00	11 905,00	81 631,98
VERSAILLES	78000	25-27 rue Hoche	PSV DISTRIBUTION	155	18/09/2006	680 000,00	68 600,00	778 544,00
CORBEIL ESSONNES	91100	2 rue des Rosiers	Codoprom	39	22/09/2006	85 000,00	15 005,00	104 789,24
CORBEIL ESSONNES	91100	32 rue Saint Sipre	Libre	40	22/09/2006	80 000,00	14 655,00	99 183,30
PARIS	75009	68 rue Lafayette	JENNY STAR	82	26/09/2006	400 000,00	62 280,00	484 395,48
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	A l'unisson	158	28/09/2006	287 200,00	14 360,00	313 622,40
PARIS	75018	111 rue du Mont 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	50	17/10/2006	410 000,00	49 298,00	477 669,92

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	255 rue Faubourg Saint Martin	Le petit Marché COCCI	38	17/10/2006	370 000,00	44 197,48	434 012,69
			Le Maghreb Fast	45				
PARIS	75017	30 rue Brochant	Arrondissement 21	73	25/10/2006	330 000,00	44 382,00	392 292,43
NAMUR BELGIQUE	05000	254 chaussée de 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	SOJOU DIS (king jouet)	918	27/10/2006	902 000,00	117 420,00	1 060 196,80
SAINT QUENTIN	02100	9-11-13 rue de la Sellerie	EURODIF	2010	08/11/2006	2 713 046,00	210 900,00	3 040 903,84
MONTARGIS	45200	17 place de la République	VENANT (SARL)	242	20/11/2006	300 000,00	35 292,64	348 704,35
			VENANT (M. & Mme)	134				
PARIS	75002	108 rue Réaumur	Raymond de Flos Sarl	51	26/12/2006	2 300 000,00	296 306,02	2 700 158,26
			ELC Sarl	72				
			Favil Véronique Sarl	65				
			Pour votre Confort Sarl	69				
			R2 Coiffure	58				
PARIS	75007	21 avenue de la Motte Picquet	La boutique du Tapis	23	27/12/2006	200 000,00	30 844,00	241 887,58
VANNES	56000	ZAC de Kerlann	Cie Européenne de Chaussure	1369	16/01/2007	1 830 000,00	212 282,57	2 123 973,87
TOURS	37000	5, 5 bis et ter rue Michelet	SEPHORA	497	23/01/2007	1 150 000,00	79 500,00	1 278 680,00
			Parkings lots 52 et 57 vacants	0				
LE RAINCY	93340	14, avenue de La Résistance	DISTRIRIN (FRANPRIX)	430	09/02/2007	1 940 000,00	186 500,00	2 211 560,00
			CLINIQUE ESTHETIQUE	130				
PARIS	75001	55, rue des Petits Champs	DUPA (BELLEZA)	45	05/03/2007	330 000,00	39 960,60	387 659,52
PARIS	75116	14, avenue de Versailles	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
PUYGOUZON	81990	5 rue Pasteur	A.C.M	563	19/07/2007	1 050 000,00	87 740,00	1 183 249,60
			Libre	512				
PARIS	75010	17 rue Château Landon	Aigle	39	27/07/2007	172 083,00	994,35	180 000,44
PARIS	75012	12 rue d'Aligre	Dupré & Fils	32	27/07/2007	103 302,00	596,98	108 054,94
PARIS	75016	115 rue Lauriston	LAURISTON PRESSING	59	27/07/2007	166 962,00	989,17	175 985,95
PARIS	75017	110 rue des Dames	Tominaga	63	27/07/2007	856 049,00	4 946,18	895 434,99
			Les Studios Villiers	256				
AILLANT SUR THOLON	89110	14 rue des Ponts	Leclercq Robert	309	27/07/2007	266 488,00	1 539,83	278 748,94
PARIS	75007	56 rue Saint Dominisue	CREDIT LYONNAIS	197	27/07/2007	1 392 686,00	8 239,86	1 467 946,15
PARIS	75007	114 rue Saint Dominique	Peron	117	27/07/2007	541 912,00	3 131,86	566 845,61
COURBEVOIE	92400	83 rue de Bezons	Société Générale	164	27/07/2007	846 983,00	5 013,39	892 755,90
COURBEVOIE	92400	1 bis avenue Marceau	ED	315	27/07/2007	954 654,00	5 529,40	998 590,74

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payés par SR	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	TOUZI MAKHLOUF	26	27/07/2007	234 939,00	1 358,26	245 749,15
TOULOUSE	31000	1 rue Maury	Phrakou	76	07/12/2007	129 000,00	15 490,00	151 402,40
DIJON	21000	17 rue de la Liberté	Sarion	2069	12/12/2007	2 227 500,00	222 400,00	2 547 896,00
MANOSQUE	04100	230 b av de la Liberation	CHPD	407	13/12/2007	1 265 472,00	58 918,88	1 377 366,52
			F.A.G WORLD TRADE	377				
PARIS	75008	29 rue de Turin	LEP	32	21/12/2007	215 000,00	25 565,00	250 187,60
LES ANDELYS	27700	37 place Nicolas Poussin	Andelys Distribution	1361	15/01/2008	1 180 000,00	139 240,14	1 376 428,21
			Roussel Arnaud	36				
			Aubin Paulette	85				
			libre	40				
			Viera Frederic	40				
			libre	23				
			Soste Sébastien	28				
TOULON	83000	7 rue Berthelot	JMS	54	08/04/2008	250 000,00	34 940,00	298 571,53
ALBERTVILLE	73200	8 rue Gambetta	Autumn Café	81	02/06/2008	260 000,00	33 600,00	305 344,00
			Favre Andre	113				
LYON	69009	6 rue Sergent Berthet	Crédit Agricole	180	13/06/2008	725 000,00	54 904,89	811 101,09
MONTARGIS	45200	34 rue Dorée	Cottin	129	30/06/2008	350 000,00	48 300,00	414 232,00
PARIS	75015	201 rue de la Convention	La Caférie EQ	31	05/08/2008	385 000,00	29 550,00	431 132,00
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	ROUSSEAU	61	05/09/2008	135 000,00	18 400,00	160 738,66
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	MYA ECUA	31	05/09/2008	100 000,00	16 200,00	121 759,01
CORBEIL ESSONNES	91100	39 rue Saint Spire	Libre	53	25/09/2008	145 000,00	11 200,00	162 448,00
CORBEIL ESSONNES	91100	62 bis rue Saint Spire	Le Wagon	223	25/09/2008	307 000,00	39 236,29	360 085,74
TROYES	10000	31 rue Louis Mony	ADIA	51	29/09/2008	200 000,00	31 500,00	240 760,00
SAINT POL DE LEON	29259	1 place Alain Budes de Guébriant	Riou 8 à 8	244	22/10/2008	130 000,00	15 250,00	151 060,00
PARIS	75011	196 boulevard Voltaire	Naturalia	213	03/11/2008	1 100 000,00	99 000,00	1 246 960,00
TOULOUSE	31000	43 rue des Filatiers	MJH	77	19/11/2008	335 000,00	49 685,00	403 088,33
NICE	06000	53 rue Beaumont	International Fruit France	231	24/11/2008	470 063,00	48 757,00	543 640,35
AIX EN PROVENCE	13100	13 rue Matheron	Ponsin Anne	19	15/12/2008	102 000,00	14 300,00	121 863,79
MENTON	06500	71 avenue Cernuschi	Distribution Casino	276	22/12/2008	500 637,00	36 663,00	558 792,00
SAINTE LUCE	44980	rue de la Cadoire	ED	1441	24/12/2008	1 300 000,00	155 250,00	1 513 460,00
			La Roseraie	48				
			Luce Presse	48				
			Les blés d'or	25				
			Coiff Lyne	48				
			Scar	48				

Situation du local	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payées par SR	Prix de revient de l'acquisition
GRENOBLE	38000	15 rue Jean Jacques Rousseau	Flammarion - Arthaud	652	30/12/2008	950 000,00	68 600,00	1 059 344,00
			Flammarion - Arthaud	356				
<b>SOUS-TOTAL I</b>				<b>78 635</b>		<b>95 792 146,09</b>	<b>8 909 033,98</b>	<b>109 009 522,89</b>

Ecart lié à la réévaluation :	14 105 770
Travaux immobilisés :	204 378
Variation liée aux arbitrages de l'exercice :	-26 152
Valeur brute au 31/12/08 :	123 293 519

<i>Immobilisations corporelles</i>	
Terrains :	32 704 138
Constructions :	90 589 381
Valeur brute au 31/12/08 :	123 293 519

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

TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat payés par SR	Commission 4%	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévalué au 01/01/07
EPARGNE FONCIERE	Usufruit temporaire de 194 parts	26 055,00	1 250,64	1 306,30	28 611,94	28 611,94
MULTICOMMERCE	Usufruit temporaire de 222 parts	35 805,75	-	1 712,95	37 518,70	37 518,70
NOVAPIERRE	Usufruit temporaire de 177 parts	13 700,00		655,41	14 355,41	14 355,41
SCPI ACTIPIERRE	Usufruit temporaire de 15 parts	1 298,10	116,68	67,68	1 482,47	1 482,47
SCPI ACTIPIERRE 3	Usufruit temporaire de 350 parts	25 112,00	1 201,36	1 258,83	27 572,19	27 572,19
SCPI AGF PIERRE	Usufruit temporaire de 717 parts	37 311,47	1 835,04	1 881,09	41 027,61	41 027,61
SCPI ATLANTIQUE PIERRE	Usufruit temporaire de 250 parts	23 760,00		1 136,68	24 896,68	24 896,68
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	Usufruit temporaire de 1 175 parts	87 820,60	1 906,26	4 292,53	94 019,39	94 019,39
SCPI BTP IMMOBILIER	Usufruit temporaire de 360 parts	29 498,00	2 155,88	1 514,32	33 168,20	33 168,20
SCPI BUROBOUTIC	Usufruit temporaire de 500 parts	40 080,00	-	1 917,43	41 997,43	41 997,43
SCPI BUROBOUTIC 1	Usufruit temporaire de 633 parts	39 195,14	816,64	1 917,79	41 929,57	41 929,57
SCPI BUROBOUTIC 1( ex IMMERIS)	Usufruit temporaire de 33 parts	20 926,42	841,24	1 050,07	22 817,73	22 817,73
SCPI CIFOcoma 1	Usufruit temporaire de 58 parts	9 562,67	859,42	498,59	10 920,68	10 920,68
SCPI CIFOcoma 3	Usufruit temporaire de 527 parts	29 400,87	3 102,83	1 554,98	34 058,68	34 058,68
SCPI DISTRIPIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 200 parts	32 550,00	1 557,19	1 631,69	35 738,88	35 738,88
SCPI EFIMMO	Usufruit temporaire de 8 454 parts	506 688,55	1 908,71	24 331,29	532 928,55	532 928,55
SCPI FICOMA	Usufruit temporaire de 70 parts	22 662,00	1 084,15	1 136,02	24 882,17	24 882,17
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 2 470 parts	531 214,39	6 555,35	25 726,90	563 496,64	563 496,64
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 12 923 parts	989 357,64	7 217,89	47 718,86	1 044 294,40	1 044 294,40
SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1	Usufruit temporaire de 840 parts	81 258,68	3 396,61	4 049,91	88 705,20	88 705,20
SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 2	Usufruit temporaire de 820 parts	82 386,65	3 443,77	4 106,13	89 936,54	89 936,54
SCPI MULTIMOBILIER 1	Usufruit temporaire de 282 parts	53 554,43	4 548,27	2 779,63	60 882,33	60 882,33
SCPI PF OPPORTUNITE	Usufruit temporaire de 229 parts	65 727,00	2 768,17	3 276,81	71 771,98	71 771,98
SCPI PIERREVENUS	Usufruit temporaire de 136 parts	9 234,00	441,78	462,89	10 138,67	10 138,67
SCPI SELECTINVEST 1	Usufruit temporaire de 2 047 parts	367 407,75	1 737,80	17 659,92	386 805,47	386 805,47
FRAIS DE REFINANCEMENT			12 060,00	576,95	12 636,95	12 636,95
<b>Total immobilisations incorporelles</b>		<b>3 161 567,11</b>	<b>60 805,68</b>	<b>154 221,66</b>	<b>3 376 594,45</b>	<b>3 376 594,45</b>
CIMES ET CIE	25 290 parts	25 290,00	252,90	1 221,97	26 764,87	26 764,87
KLEPIERRE	40 217 parts	959 125,10	13 009,72		972 134,82	972 134,82
NOVAPIERRE	2 530 parts	999 200,00	-	47 801,73	1 047 001,73	1 047 001,73
SCPI ACTIPIERRE 2	100 parts	25 000,00		1 196,00	26 196,00	26 196,00
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663 parts	193 149,20		9 240,26	202 389,46	202 389,46
SCPI BUROBOUTIC	1 465 parts	350 346,55		16 760,58	367 107,13	367 107,13
SCPI CIFOcoma 3	265 parts	49 820,00		2 383,39	52 203,39	52 203,39
SCPI EFIMMO	738 parts	84 380,52	3 541,09	4 216,80	92 138,41	136 161,00
SCPI FICOMA	111 parts	107 670,00		5 150,93	112 820,93	112 820,93
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	800 parts	572 000,00		27 364,48	599 364,48	599 364,48
SCPI IMMORENTE	3 773 parts	999 845,00		47 832,58	1 047 677,58	1 047 677,58
SCPI SELECTINVEST 1 (fusion Abeille immo)	147 parts	47 930,73	4 354,48	2 522,24	54 807,46	84 755,79
SCPI SOFIPIERRE	649 parts	113 988,15	3 331,56	5 612,57	122 932,28	219 240,66
<b>Total TIAP</b>		<b>4 527 745,25</b>	<b>24 489,75</b>	<b>171 303,53</b>	<b>4 723 538,53</b>	<b>4 893 817,84</b>
<b>SOUS-TOTAL II</b>		<b>7 689 312,36 €</b>	<b>85 295,44 €</b>	<b>325 525,18 €</b>	<b>8 100 132,98 €</b>	<b>8 270 412,29 €</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II)</b>		<b>103 481 458,45 €</b>	<b>8 994 329,42 €</b>	<b>4 633 868,01 €</b>	<b>117 109 655,87 €</b>	<b>117 279 935,18 €</b>

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 2008 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 7 avril, 1<sup>er</sup> septembre et 21 novembre 2008 et les 16 février et 6 avril 2009 pour examiner le déroulement de l'exercice 2008, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice.

L'exercice 2008 aura été marqué par un programme d'investissement volontairement restreint compte tenu d'une conjoncture économique dégradée et d'un marché immobilier en mutation, votre Société adoptant une attitude prudente assise sur les critères sélectifs d'investissements appliqués depuis l'origine de notre société : immobilier commercial exclusivement, privilégiant des emplacements de qualité (la vacance éventuelle doit se régler dans des délais raisonnables), loués pour leur quasi-totalité lors de l'achat, à des niveaux de loyers de préférence inférieurs aux valeurs de marché et offrant des perspectives de revalorisation.

Par ailleurs, les 60 000 obligations convertibles, émises par votre Société en novembre 2001 et détenues par les actionnaires d'origine de SELECTIRENTE, sont arrivées à échéance en cette fin d'exercice. A une parité de 1 action pour 1 obligation détenue, le prix de remboursement de 32,78 € était proche du cours de bourse, mais sensiblement inférieur à l'ANR de liquidation ; dans ce contexte, un seul des actionnaires a choisi de convertir les 10 000 obligations. Les 50 000 autres ont été remboursées en date du 2 janvier.

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

- un montant de plus de 10 M€ a été investi, représentant 18 nouveaux actifs immobiliers en direct (9,9 M€) ainsi que divers parts et conventions d'usufruit temporaire (0,8 M€) dans des SCPI « murs de commerces » ;
- ces investissements ont permis un accroissement du patrimoine réévalué de votre Société de plus de 7 %, malgré une quasi stabilité des valeurs d'expertises à périmètre constant (-0,43 %) ;
- la rentabilité nette moyenne des nouveaux investissements s'établit à 7,09 % ce qui constitue une bonne performance au regard de la typologie des actifs acquis et des conditions de marché en 2008 ;
- le ratio de la dette rapportée au patrimoine réévalué est passé de 47,3 % fin 2007 à 47,7 % fin 2008. Nous vous rappelons que cette dette ne fait l'objet d'aucun "covenant", évitant à SELECTIRENTE le risque de majoration de ses conditions de financement, ou de nécessité de renégocier sa dette, en cas de détérioration des conditions de marché (expertises des biens, taux d'occupation ou niveau des loyers).

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine immobilier s'est élevé à 97,27 %. En l'absence d'arbitrage en 2008, l'exercice se solde par un résultat net de 1 813 K€ contre 2 406 K€ l'exercice précédent. Il permet, de proposer aux actionnaires le paiement d'un dividende de 1,40 € par action contre 1,35 € pour l'exercice précédent, bénéficiant en totalité à toutes les actions, y compris celles créées lors de la conversion d'une partie des obligations convertibles au mois de décembre 2008.

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 2008.

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 2008 (art L. 225-68 du Code de Commerce)*

Mesdames, Messieurs,

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

### Organisation des travaux du Conseil

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

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

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

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

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises en 2008 et deux fois en 2009 pour examiner la situation de la Société, sa gestion et les comptes de l'exercice, et effectuer toutes les diligences requises. L'ensemble du Conseil de Surveillance a été régulièrement tenu informé par SOFIDY des acquisitions effectuées ou en cours, de leur financement, des arbitrages réalisés et de la situation locative.

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

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

Ce comité a pour mission :

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

Le Comité d'Investissements est en outre informé périodiquement par SOFIDY de tous les investissements directs ou indirects et de tous les arbitrages projetés ou engagés. Les membres du Conseil sont tenus régulièrement informés

des travaux et avis de ce comité. Le Comité d'Investissements s'est réuni au même rythme que le Conseil de Surveillance, ce qui a toujours permis une prise de connaissance des projets d'investissement avant leur acquisition effective. Compte tenu de la dispersion des investissements, le Comité d'Investissements n'a à ce jour jamais eu à se prononcer sur un projet d'acquisition qui aurait représenté plus de 10 % de la valeur de son patrimoine.

### Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Remarques complémentaires

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

Par ailleurs, conformément à la réglementation en vigueur, aucune modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale n'est à signaler.

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

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

Le Président du Conseil de Surveillance  
Hubert MARTINIER

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice Clos le 31 décembre 2008**

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 2008, sur :

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

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

## **1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note n°II de l'annexe, intitulée « Immobilisations financières », qui expose les modalités de présentation et d'évaluation des titres immobilisés de l'activité de portefeuille.

## **2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

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

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

### 3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé 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 à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris la Défense, le 10 avril 2009

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 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

### ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION ET D'ENGAGEMENT

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

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

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

#### Convention avec Sofidy S.A.

- Nature et objet :

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

- Modalités :

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

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

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

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

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

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

$R = 1$  si la date de fin de la présente convention est antérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2010

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

$R = 0,5$  si la date de fin de ladite convention est comprise entre le 1<sup>er</sup> septembre 2011 et le 1<sup>er</sup> septembre 2014

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

$R = 0,33$  si la date de fin de la présente convention est postérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2015

Votre société a pris en charge les sommes suivantes au cours de l'exercice 2008 :

- €.449 391 hors taxes au titre de la commission d'investissement,
- €.791 766 hors taxes au titre des honoraires de gestion,
- Néant au titre de l'indemnité de résiliation.

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

Paris la Défense, le 10 avril 2009

KPMG Audit, *Département de KPMG S.A.*  
Pascal Lagand  
Associé

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

*Sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance*

Mesdames, Messieurs 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 2008.

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

Il nous appartient :

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

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

## ***Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière***

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

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

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

***Autres informations***

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

Paris la Défense, le 10 avril 2009

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°6)**

### **Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2009**

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 € 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 10 avril 2009

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°7)**

### **Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2009**

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 10 avril 2009

KPMG Audit, *Département de KPMG S.A.*  
Pascal Lagand  
Associé

**RAPPORT SPECIAL**  
**DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**sur l'ouverture 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**  
**(Résolution n°8)**  
**Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2009**

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.225-177 du Code de commerce et par l'article R.225-144 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur l'ouverture d'options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-180 du Code de commerce.

Il appartient au directoire d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat.

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 que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat sont mentionnées dans le rapport du directoire, qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes, de nature à éclairer les actionnaires et qu'elles n'apparaissent pas manifestement inappropriées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées.

Paris la Défense, le 10 avril 2009

KPMG Audit, *Département de KPMG S.A.*  
Pascal Lagand  
Associé

**RAPPORT SPECIAL**  
**DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**sur l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre**  
**(Résolution n°9)**  
**Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2009**

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.225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de la société SELECTIRENTE S.A. et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce.

Votre directoire vous propose de l'autoriser à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires. Ces diligences ont consisté à vérifier notamment que les modalités envisagées et données dans le rapport du directoire s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du directoire portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions.

Paris la Défense, le 10 avril 2009

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 2008)*

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 2008 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

### DEUXIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale décide le transfert d'un montant de 153 282,37 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables. Ce montant correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice 2008 et relatifs à l'écart d'évaluation constaté au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

L'Assemblée Générale approuve la proposition d'affectation du résultat présentée par le Directoire et décide d'affecter le bénéfice distribuable à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2008 comme suit :

Bénéfice de l'exercice	+ 1 812 572,99 €
Dotations de la réserve légale (5% du bénéfice de l'exercice)	- 90 628,65 €
Report à nouveau créditeur	+ 2 287 796,30 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 4 009 740,64 €
Dotations de la réserve indisponible (valeur des actions propres)	- 15 966,03 €
Distribution d'un dividende par action de 1,40 € représentant un montant maximum de	- 2 052 215,20 €
Solde affecté en report à nouveau	1 941 559,41 €

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

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

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

Exercice	Dividende ordinaire par action	Dividende exceptionnel par action
2005	1,20 (*)	1,30 (*)
2006	1,25 (**)	-
2007	1,35 (**)	-

(\*) Pour les personnes qui pouvaient en bénéficier, le montant du dividende perçu était éligible à la réfaction de 50 % prévue à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts.

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

### ***TROISIEME RESOLUTION***

*(Approbation des conventions réglementées nouvelles et poursuivies)*

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce, approuve ledit rapport et 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 septième (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 26 mai 2008 dans sa quatrième 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 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, les cas échéant, la préservation des droits des titulaires des bons et ce, conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles,
  - procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celles des frais entraînés par la réalisation des émissions et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
  - d'une manière générale, passer toute convention notamment pour assurer la bonne fin de la ou des opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission ou à l'attribution des bons émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts.

2. décide que le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée à terme suite à l'exercice des bons, ne pourra pas excéder 10 000 000 euros ou sa contre valeur en devises ou en unités monétaires 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 lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008, au premier tiret du 2°) dans sa 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 26 mai 2008 dans sa dixième résolution.

#### **SEPTIEME 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 26 mai 2008 dans sa onzième résolution.

#### **HUITIEME RESOLUTION**

*(Délégation de pouvoir à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires des sociétés anonymes, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes :

1. autorise le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, après accord du Conseil de Surveillance, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du

personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi ;

2. décide que les options de souscription et les options d'achat consenties en vertu de cette autorisation ne pourront donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 1,5 % du capital social au jour de la décision du Directoire et que le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation de pouvoir ne s'imputera pas sur le montant du plafond global de la délégation de compétence visée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008, au premier tiret du 2°) dans sa sixième résolution. ;
3. décide que le prix à payer lors de l'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions sera fixé par le Directoire le jour où les options seront consenties ; décide que (i) dans le cas d'octroi d'options de souscription, ce prix ne pourra pas être inférieur à 80 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société sur l'Eurolist d'Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties et (ii) dans le cas d'octroi d'options d'achat d'actions, ce prix ne pourra être inférieur ni à la valeur indiquée au (i) ci-dessus, ni à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce. Si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L. 225-181 du Code de commerce, le Directoire prendra, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires y compris, le cas échéant, en procédant à un ajustement du nombre des actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération ;
4. constate que la présente délégation emporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure de l'exercice des options de souscription. L'augmentation du capital social résultant de l'exercice des options de souscription sera définitivement réalisée par le seul fait de la déclaration de l'exercice d'option accompagnée des bulletins de souscription et des versements de libération qui pourront être effectués en numéraire ou par compensation avec des créances sur la Société ;
5. en conséquence, l'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, après accord du Conseil de Surveillance, pour mettre en oeuvre la présente autorisation et à l'effet notamment de :
  - arrêter la liste des bénéficiaires d'options et le nombre d'options allouées à chacun d'eux, étant précisé que les bénéficiaires contribuent par leur action, au développement et aux résultats de la Société ;
  - fixer les dates auxquelles les options seront consenties ;
  - fixer les modalités et conditions des options, et notamment:
    - la durée de validité des options, étant entendu que les options devront être exercées dans un délai maximal de 12 mois à l'issue de la période de blocage qui ne pourra être inférieure à 4 ans, sauf dispositions légales ou réglementaires contraires
    - la ou les dates ou périodes d'exercice des options, étant entendu que le Directoire pourra (a) anticiper les dates ou périodes d'exercice des options, (b) maintenir le caractère exerçable des options, ou (c) modifier les dates ou périodes pendant lesquelles les actions obtenues par l'exercice des options ne pourront être cédées ou mises au porteur ;
    - des clauses éventuelles d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions sans que le délai imposé pour la conservation des titres puisse excéder trois ans à compter de la levée d'option ;
  - le cas échéant, limiter, suspendre, restreindre ou interdire l'exercice des options ou la cession ou la mise au porteur des actions obtenues par l'exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant porter sur tout ou partie des options ou des actions ou concerner tout ou

partie des bénéficiaires ;

- arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant de l'exercice des options de souscription ;
6. décide que le Directoire aura également, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites par l'exercice des options de souscription, modifier les statuts en conséquence, et sur sa seule décision et, s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces opérations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et effectuer toutes formalités nécessaires à la cotation des titres ainsi émis, toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire ;
  7. fixe à 38 mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de pouvoirs.

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 dixième résolution.

### ***NEUVIEME RESOLUTION***

*(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le Directoire à procéder, après accord du Conseil de Surveillance, en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires mentionnés au 2. ci-dessous, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société ;
2. décide que les bénéficiaires des actions, qui seront désignés par le Directoire, peuvent être les membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou les mandataires sociaux (ou certains d'entre eux) tant de la Société que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;
3. décide que le Directoire déterminera, après accord du Conseil de Surveillance, l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, étant précisé que les bénéficiaires contribuent par leur action au développement et aux résultats de la Société;
4. décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution ne pourra excéder plus de 0,5 % du capital de la Société au jour de la décision du Directoire ;
5. décide que le montant des augmentations de capital résultant de l'émission d'actions attribuées gratuitement ne s'imputera pas sur le plafond prévu lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2008, au premier tiret du 2°) dans sa sixième résolution. ;
6. décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période minimale d'acquisition fixée à deux ans ;
7. décide que les bénéficiaires devront conserver les actions attribuées gratuitement pendant une durée minimale de deux ans, cette durée commençant à courir à compter de l'attribution définitive des actions ;

8. prend acte et décide, en tant que besoin, que le Directoire a le pouvoir de modifier le nombre d'actions attribuées, dans la limite du plafond visé à l'alinéa 4 ci-dessus, en application d'opérations sur le capital décidées en assemblée générale extraordinaire ;
9. autorise le Directoire à procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires d'actions gratuites ;
10. prend acte et décide, en tant que besoin, que la présente décision emporte renonciation de plein droit des actionnaires, en faveur des attributaires d'actions gratuites, à la partie des réserves qui, le cas échéant, servira en cas d'émission d'actions nouvelles ;
11. prend acte et décide, en tant que besoin, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et à tout droit aux actions ordinaires attribuées gratuitement sur le fondement de la présente autorisation ;
12. fixe à 38 mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente autorisation.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de délégation dans les limites légales, pour mettre en œuvre la présente autorisation, effectuer tous actes et accomplir toutes les formalités ou déclarations consécutives, procéder, le cas échéant, aux ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société, constater les augmentations de capital résultant de l'émission d'actions nouvelles dans le cadre de la présente autorisation, modifier corrélativement les statuts et, plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

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 onzième résolution.

#### ***DIXIEME 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

<b>1. APERÇU DES ACTIVITES .....</b>	<b>84</b>
1.1 PRINCIPALES ACTIVITES .....	84
1.1.1 Positionnement.....	84
1.1.2 Stratégie .....	85
1.1.3 Avantages concurrentiels .....	85
1.1.4 Principales caractéristiques des baux .....	86
1.1.6 Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat .....	88
1.2 PRESENTATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL .....	88
1.2.1 Facteurs macroéconomiques .....	88
1.2.2 Le marché de l'immobilier et des commerces .....	89
1.2.3 Les tendances .....	90
1.2.4 Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE .....	91
1.3 ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE .....	91
1.3.1 Droit des baux commerciaux .....	91
1.3.2 Droit de l'urbanisme commercial .....	92
1.3.3 Droit de la santé publique .....	93
1.3.4 Droit de l'environnement.....	93
1.3.5 Respect des normes de sécurité .....	93
1.3.6 Régime fiscal applicable à la Société .....	93
1.4 ASSURANCES ET CONVERTURE DES RISQUES .....	94
1.4.1 Présentation générale de la politique d'assurance .....	94
1.4.2 Eléments d'appréciation des couvertures souscrites.....	94
1.4.3 Les couvertures d'assurances .....	94
<b>2. FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>96</b>
2.1 RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE .....	96
2.2 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES.....	97
2.3 RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE .....	99
2.4 RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY.....	100
2.5 RISQUE DE CHANGE.....	101
2.6 RISQUES SUR ACTIONS.....	101
2.7 RISQUES PAYS .....	101
<b>3. INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE .....</b>	<b>102</b>
3.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	102
3.1.1 Raison sociale .....	102
3.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement .....	102
3.1.3 Date de constitution et durée.....	102
3.1.4 Siège social, forme juridique et législation.....	102
3.1.5 Evénements importants dans le développement des activités de la Société.....	102
3.2 INVESTISSEMENTS .....	103
3.2.1 Description des principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices .....	103
3.2.2 Description des principaux investissements de la Société depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2008.....	103
3.2.3 Description des principaux investissements à venir .....	104
3.3 ORGANIGRAMME .....	104
3.3.1 Absence de notion de Groupe .....	104
3.3.2 SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE .....	104
3.3.3 Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE.....	105
3.4 CAPITAL .....	106
3.4.1 Evolutions du capital social depuis 5 ans .....	106
3.4.2 Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société.....	106
3.4.3 Droits de vote double.....	107

3.4.4	Contrôle de la Société .....	107
3.4.5	Auto-contrôle .....	107
3.4.6	Franchissements de seuils et déclarations d'intentions.....	107
3.5	MARQUE .....	108
3.6	SALARIES.....	108
3.7	CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES .....	108
3.7.1	Convention de délégation de gestion avec SOFIDY.....	108
3.7.2	Contrats avec les apparentés .....	110
3.8	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	112
<b>4.</b>	<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....</b>	<b>117</b>
4.1	RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	117
4.1.1	Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire.....	117
4.1.2	Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance.....	117
4.1.3	Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance ....	119
4.2	FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE .....	119
4.2.1	Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts) .....	119
4.2.2	Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts) .....	120
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 .....	122
4.2.4	Comités .....	122
4.2.5	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise .....	124
4.2.6	Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY .....	124
4.2.7	Dispositif de contrôle interne .....	125
<b>5.</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS .....</b>	<b>126</b>
<b>6.</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....</b>	<b>126</b>
<b>7.</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....</b>	<b>127</b>
<b>8.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>127</b>
8.1	RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	127
8.2	ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	127
8.3	INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE .....	128
<b>9.</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....</b>	<b>129</b>

# 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 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> et plus, localisées dans les zones commerciales en périphérie des agglomérations, avec une attractivité souvent liée à une enseigne dite « locomotive » (hypermarchés, etc.) et une concentration d'enseignes nationales (équipement de la maison, de la

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

- **Les surfaces de vente aux professionnels dites « Cash & Carry »** : en général dans les mêmes zones commerciales que les moyennes surfaces de périphéries ou plus rarement dans des zones mixtes laissant davantage de place à des locaux d'activité. S'agissant de vente aux professionnels, elles se caractérisent par une taille significative (2 000 m<sup>2</sup> 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 270 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.

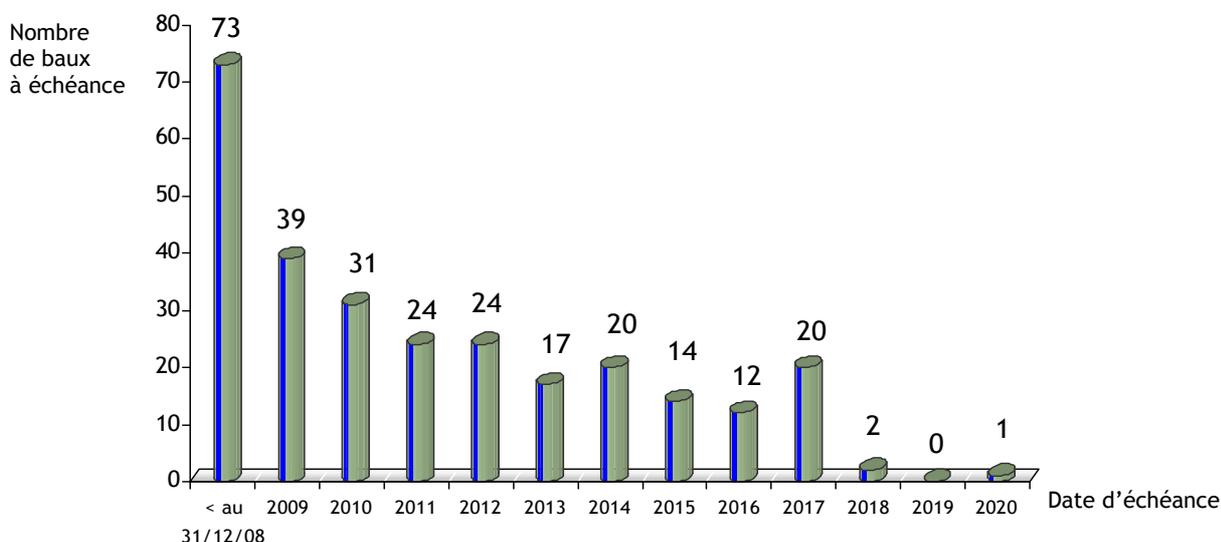
### 1.1.4 Principales caractéristiques des baux

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 31/12/2008)**



## **Loyers et charges**

En règle générale, et sous réserve des mécanismes d'augmentation légale du loyer en fonction de la variation de l'indice ICC, les loyers déterminés lors de la conclusion du bail ne peuvent faire l'objet de réévaluation pendant la durée initiale de celui-ci, sauf circonstances exceptionnelles. Ainsi, depuis le 4 novembre 2008 et l'entrée en vigueur de l'indice des Loyers Commerciaux, les locataires entrant dans le champ d'application ont la possibilité de demander sa mise en œuvre, sous réserve de l'acceptation par le bailleur (voir paragraphe 1.3.1 page 91).

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

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

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

## **Indemnité en cas de résiliation**

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

## **Franchises de loyers**

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

## **Cession du droit au bail**

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

## **Destruction partielle ou totale des locaux**

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

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

### **1.1.5 Organisation opérationnelle**

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

#### **Organisation interne**

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

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

## **Externalisation de la gestion**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **- Contexte économique**

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

#### **- Marché de l'immobilier commercial et concurrence**

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

#### **- Evolution des loyers**

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

#### **- Rémunération de la Société**

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

#### **- Option sur le régime SIIC**

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

## **1.2 PRESENTATION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL**

### **1.2.1 Facteurs macroéconomiques**

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

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

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

Le niveau de l'indice du coût de la construction (« ICC ») est un autre facteur significatif. Celui-ci détermine l'évolution de la très grande majorité des loyers commerciaux en dehors d'opérations ponctuelles de renouvellements, de déplaçonnements et de déspecialisations de baux pouvant être engagés par le bailleur. Il est à noter que, 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>Parc français de l'immobilier de commerces</i>		
PÔLES	NOMBRE DE MAGASINS	SURFACE DE VENTE TOTALE (M <sup>2</sup> )
Parcs d'activités commerciales		
Province	33 680	27 235 254
Idf	4 685	3 762 783
Sous-total	38 365	30 998 037
Centres commerciaux		
Province	23 051	13 416 517
Idf	9 151	4 626 058
Sous-total	32 202	18 042 575
Rues commerçantes		
Province	112 137	13 509 448
Idf	26 134	3 998 229
Sous-total	138 271	17 507 677
<b>TOTAL</b>	<b>208 838</b>	<b>66 548 289</b>

Source : « Les marchés immobiliers français 2008 » Cushman & Wakefield – Estimation

### **Les commerces de centre-ville**

En centre-ville on constate une demande très sélective, ainsi que la poursuite des développements sur les villes moyennes. Les enseignes sont confrontées à la rareté des emplacements « prime », plus particulièrement pour les boutiques de moins de 300 m<sup>2</sup> et à des valeurs locatives élevées, ce qui suscite un début de réflexion sur le choix des emplacements mais sans se traduire encore par des politiques déterminées.

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

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

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

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

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

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

### **Les commerces de périphérie**

Des « Boîtes » aux retail Parks

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

Jusqu'à présent, le développement des zones d'activités commerciales en périphérie des villes se faisait à l'initiative des enseignes, chacune installant sa « boîte » et gérant sa politique commerciale indépendamment des autres. Aujourd'hui, sous l'impulsion d'investisseurs, de promoteurs et de gestionnaires, une nouvelle génération de parcs d'activités commerciales (« PAC » ou « retail parks ») se développe avec une architecture soignée et cohérente. Ce phénomène devrait s'accroître suite à l'entrée en vigueur de la loi de modernisation économique du 4 août 2008 dont l'une des principales dispositions vise à relever le seuil obligatoire de demande d'une autorisation d'équipement commerciale de 300 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle l'indexation pendra effet. Il est en principe stipulé que l'indexation du loyer ne pourra jamais avoir pour effet de ramener celui-ci à un montant inférieur au loyer convenu lors de la signature du bail. A l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. A défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

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

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

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

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

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

### **1.3.2 Droit de l'urbanisme commercial**

La loi N°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat dite loi Royer, modifiée par la loi N°96-1018 du 15 juillet 1996, soumet la création et l'extension d'ensembles commerciaux, le regroupement de surfaces de vente existantes ou les changements de secteurs d'activités à l'obtention d'une autorisation spécifique dénommée « autorisation CDEC » du nom de l'organisme qui la délivre, la Commission Départementale d'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 m<sup>2</sup> ou devant dépasser ce seuil lorsque le projet aboutit. Cette autorisation est un préalable nécessaire à l'exploitation de surfaces de vente dans un centre commercial. Toute exploitation de surfaces de vente non autorisée est lourdement sanctionnée par le Code de l'urbanisme (amende et, à défaut de régularisation, destruction des mètres carrés illégaux). A la connaissance de la Société, il n'existe aucun litige ou décision administrative ou judiciaire intervenu à son encontre ou à l'encontre d'un de ses locataires en matière d'infraction à l'urbanisme commercial.

### **1.3.3 Droit de la santé publique**

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

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

### **1.3.4 Droit de l'environnement**

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

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

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

### **1.3.5 Respect des normes de sécurité**

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

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que leur importance ou leur situation le justifie. Il s'agit, conformément à l'article L.127-1 du Code de la construction et de l'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<sup>er</sup> janvier 2007, pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime permet aux SIIC de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

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

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

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

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

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

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

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

## **1.4 ASSURANCES ET CONVERTURE DES RISQUES**

### **1.4.1 Présentation générale de la politique d'assurance**

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

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

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

### **1.4.2 Eléments d'appréciation des couvertures souscrites**

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

### **1.4.3 Les couvertures d'assurances**

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

Les actifs du patrimoine sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf, applicable sous certaines conditions et aux biens auxquels peut être appliqué un coefficient de vétusté inférieur à 25 %. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du propriétaire à l'égard des tiers sont également assurées. Les primes d'assurances dommages 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.  Evènement naturel hors décret  responsabilité civile, tous dommages corporels, matériel, immatériel confondus  responsabilité à l'égard : des propriétaires des bâtiments des voisins et des tiers des locataires	Montant des dommages  Plafond de 3 000 000 €  Plafond de 7 500 000 € par sinistre au titre de la responsabilité civile  Plafond de 4 500 000 €	5 000 € par sinistre

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

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

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

## 2. FACTEURS DE RISQUE

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

### 2.1 RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

#### *Risques liés au marché de l'immobilier commercial*

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

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

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

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

#### *Risques liés à l'environnement concurrentiel*

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

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

#### *Risques liés aux acquisitions*

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

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

### **Risques d'insolvabilité des locataires**

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

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

### **Risques liés au contrat conclu avec la Société de Gestion SOFIDY**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES**

### **Risque réglementaire général**

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

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

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

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

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

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

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

### ***Risque fiscal lié au statut SIIC***

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

Le niveau des résultats de la Société pourrait également être impacté si un ou plusieurs actionnaires agissant de concert atteignent le seuil de 60% du capital ou des droits de vote (en sachant que le plus important actionnaire à la date d'enregistrement du présent document de référence détenait 27,20 % 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 24,9 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2008. Sur la base de la situation des taux à cette date et des couvertures en place (détaillées dans l'annexe aux comptes), une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 2,928 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2008) aurait un impact négatif sur le résultat net 2009 de 153 K€.

<b>Nature de l'emprunt</b>	<b>Montant du nominal</b>	<b>Charges annuelles d'intérêts supplémentaire (€)</b>
Emprunt taux variable (non couvert par des Swap)	14.741.843	147.418,43
Impact du floor 4,29%	1.432.362	5.185,15
<b>TOTAL</b>		<b>152.603,58</b>

Par ailleurs, rapporté au patrimoine réévalué, le ratio d'endettement net ressort à 43 % au 31 décembre 2008 contre 40,3 % au 31 décembre 2007 et la dette financière brute (hors dette financière sur obligations convertibles) rapportée au patrimoine réévalué ressort à 46,4 % au 31 décembre 2008 contre 45,6 % au 31 décembre 2007.

A compter de l'été 2007 et du déclenchement de la crise financière, la tension sur les marchés de taux interbancaires s'est fortement accrue. Devant faire face à une grave crise économique, les banques centrales baissent leurs taux directeurs depuis le début du deuxième semestre 2008 ce qui a conduit à une détente sur les marchés de taux. Le contexte reste néanmoins marqué par une contraction des sommes prêtées et un resserrement des conditions d'octroi du crédit.

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

La poursuite de la détente des taux d'intérêts, si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la rentabilité de la Société dans la mesure où les taux d'intérêts ont un impact direct sur le montant des charges financières ainsi que sur les conditions d'achat de biens immobiliers.

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

<i>En euros</i> <i>Données au 31/12/2008</i>	<b>Quote-part à moins d'1 an</b>	<b>1 an à 5 ans</b>	<b>Au-delà</b>
Emprunts bancaires	4 330 602	21 894 722	32 868 032
Dettes financières diverses	265 965		1 985 477
<b>Passifs financiers</b>	<b>4 596 567</b>	<b>21 894 722</b>	<b>34 853 509</b>
Valeurs mobilières de placement	- 3 932 940		
Disponibilités	-1 932 868		
Créances rattachées à des participations	- 2 741	- 44 017	
Fonds de roulement			-50 902
<b>Actifs financiers</b>	<b>- 5 868 549</b>	<b>- 44 017</b>	<b>-50 902</b>
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>- 1 271 982</b>	<b>21 850 705</b>	<b>34 802 607</b>
Impact des swaps de taux sur la position	- 750 311	-4 082 519	- 4 058 354
<b>Position nette après swaps</b>	<b>-2 022 293</b>	<b>17 768 186</b>	<b>30 744 253</b>
Impact du cap Euribor 3 mois	- 70 180	- 411 960	- 967 420
<b>Position nette après gestion</b>	<b>- 2 092 473</b>	<b>17 356 226</b>	<b>29 776 833</b>

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

La sensibilité de la Société à une variation de 1% de son taux de référence (Euribor 3 mois) est de 20 924,73 € (Position nette après gestion \* 1% \* Durée restante à courir jusqu'à la fin de l'exercice, soit 12/12).

Sur la base du montant des charges financières de l'exercice 2008, l'impact de l'évolution de 1% du taux de référence serait de 0,43%.

**Risque de liquidité**

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

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

## 2.4 RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY

SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. Elle assure la gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2 et de fonds d'investissements immobiliers dont la foncière SELECTIRENTE. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient directement et indirectement et avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert 27,20 % 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 43 217 actions de la société Klépierre cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris. Au jour du dépôt du présent Document de Référence, le prix de revient s'établit à 23,20 € par action et le cours moyen du mois de mars 2009 à 12,811 €. Sur la base d'une valorisation au cours moyen du dernier mois, une baisse de 10 % du cours de l'action KLEPIERRE générerait une moins-value latente de 504 K€.

La Société détient par ailleurs au jour du dépôt du présent Document de Référence 5 738 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 39,64 € par action et le cours à 32,80 €. 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 58 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<sup>er</sup> 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

<i>En milliers d'Euros</i>	2006	2007	2008
Patrimoine immobilier locatif direct (1)	30 645	20 300	10 281
Patrimoine immobilier locatif indirect (1) (2)	1 099	3 198	251
Usufruits de parts de SCPI (1) (3)	125	51	578
<b>Total</b>	<b>31 869</b>	<b>23 549</b>	<b>11 110</b>

(1) Commissions d'Investissement incluses

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

(3) Sociétés Civiles de Placement Immobilier

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

### 3.2.2 Description des principaux investissements de la Société depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais* (en K€)
CCV Paris	75 009 3 rue de Provence	Jean-Philippe HUSSARD	Antiquaire	47	PV 06/11/2008 AA 06/01/2009	310
CCV Bourges	18 000 89 rue Mirabeau	Chantal GUILLAUME	Agence de voyage	45	PV 03/12/2008 AA 12/02/2009	140
<b>TOTAL</b>				<b>92</b>		<b>450</b>

\* hors commission d'investissement / \*\* dates prévisionnelles

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

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

Les investissements présentés ci-dessus ont été financés, à hauteur de 0,2 M€, par des emprunts bancaires et pour le solde sur fonds propres.

### 3.2.3 Description des principaux investissements à venir

Type	Situation du local		Locataires	Activité	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais* (en K€)
CCV	Paris	75 015 11 rue Beaugrenelle	GULSHAN PANDJAB	Restaurant indien	100	PV 11/03/2009 AA** 27/05/2009	375
CCV	Paris	75 017 36 bis rue Jouffroy d'Abbans	LEONIDAS	Chocolatier	45	PV 11/03/2009 AA à déterminer	154
CCV	Paris	75 011 31 bd Voltaire	ACC Assurances	Courtage assurances	34	PV à déterminer AA à déterminer	1 327
		75 011 31 bd Voltaire	OZ Optical	Optique	203		
		75 011 55/57 rue de la Roquette	SARL Monsieur Jean	Prêt-à-porter	45		
		75 011 55/57 rue de la Roquette	Les Coulisses	Café restaurant	170		
<b>TOTAL</b>					<b>597</b>		<b>1 856</b>

\* hors commission d'investissement / \*\* dates prévisionnelles

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

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

Les investissements présentés ci-dessus seront financés, à hauteur de 1,2 M€, par des emprunts bancaires et pour le solde sur fonds propres.

Par ailleurs, la Société a mis en place deux opérations de refinancement au cours du premier trimestre 2009. Ces deux opérations ont permis d'emprunter à taux variable Euribor 3 mois + 1,17%, sur une durée de 15 ans, un montant total de 1,1 M€.

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 2009.

## 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 23 du présent document de référence.

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

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

### 3.3.2 SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

SOFIDY est d'une part la Société de Gestion de SELECTIRENTE à laquelle le Directoire de SELECTIRENTE a délégué une mission d'assistance étendue dans le cadre de la Convention de Délégation de Gestion décrite de manière détaillée au paragraphe 3.7.1. SOFIDY est d'autre part actionnaire de SELECTIRENTE, directement ou indirectement, à hauteur de 27,20 % à la date du présent document de référence.

SOFIDY est une société anonyme indépendante, gestionnaire de fonds immobiliers et en particulier de Sociétés 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 2008 référencant 25 sociétés de gestion, SOFIDY est le quatrième acteur du marché des SCPI (et premier indépendant) en terme d'encours immobilier sous gestion avec cinq SCPI, dont les capitalisations cumulées s'élèvent à 1 305,8 M€ au 31 décembre 2008. Selon les mêmes sources, SOFIDY a par ailleurs été sur l'année 2008 le deuxième plus important collecteur d'épargne pour le compte de SCPI, toutes catégories confondues, avec une collecte brute de 123,5 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 910,4 M€ au 31 décembre 2008. A elle seule, la capitalisation d'IMMORENTE au 31 décembre 2008 représente plus de 42 % de la capitalisation globale du compartiment « murs de magasins » référencé par l'IEIF ;

- SCPI EFIMMO1 à capital variable (visa AMF N°02-01 du 13 juin 2002 actualisé en janvier 2008), SCPI investie principalement en bureaux, d'une capitalisation de 345,5 M€ au 31 décembre 2008 ;
- 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 25,3 M€ au 31 décembre 2008 ;
- SCPI CIFOCONA à capital fixe (visa AMF N° 84-23 du 4 octobre 1984), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 10,7 M€ au 31 décembre 2008 ;
- SCPI CIFOCONA 2 à capital fixe (visa AMF N° 04-25 du 6 août 2004), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 12,9 M€ au 31 décembre 2008 ;

### 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 :

<b>Etablissement</b>	<b>Lieu</b>	<b>Nombre de chambres</b>	<b>Capacité hôtelière</b>	<b>Surface m<sup>2</sup></b>
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
<b>Total</b>		<b>464</b>	<b>1 308</b>	<b>27 999</b>

## 3.4 CAPITAL

### 3.4.1 Evolutions du capital social depuis 5 ans

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

\* du capital social en euros

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

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

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

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

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

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

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

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

L'évolution des pourcentages de détention du capital et des droits de vote suite à la conversion de 10 000 obligations convertibles se présente comme suit :

**Sur la base de la composition de l'actionnariat au 31.12.08**

Actionnaires	hors éléments dilutifs		après exercice des O.C. par SOFIDY	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
SA SOFIDY (1)	302 661	20,79%	312 661	21,33%
SAS SOFIDIANE (1)	82 517	5,67%	82 517	5,63%
GSA Immobilier SA (1)	576	0,04%	576	0,04%
SA AVIP (2)	194 724	13,38%	194 724	13,28%
SA MARTIN MAUREL (2)	48 454	3,33%	48 454	3,31%
SCI LA HENIN VIE PIERRE	119 450	8,20%	119 450	8,15%
Foncière de l'Erable (ex-SEDAF)	99 198	6,81%	99 198	6,77%
Autres actionnaires < 5%	608 288	41,78%	608 288	41,50%
<b>TOTAL</b>	<b>1 455 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 465 868</b>	<b>100,00%</b>

(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 aucune disposition dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, avoir pour effet de retarder, différer, empêcher un changement de contrôle de la Société.

### 3.4.5 Auto-contrôle

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

### 3.4.6 Franchissements de seuils et déclarations d'intentions

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 :

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

(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.

A la date de dépôt du présent document les sociétés Sofidy, Sofidiane, GSA Immobilier et M. Christian Flamarion détiennent de concert 398 698 actions, représentant autant de droits de vote, soit 27,20 % 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>313 887</i>	<i>21,41</i>
<i>Sofidiane SAS (2)</i>	<i>83 413</i>	<i>5,69</i>
<i>GSA Immobilier SA (1)</i>	<i>576</i>	<i>0,04</i>
<i>M. Christian Flamarion</i>	<i>822</i>	<i>0,06</i>
<i>Total</i>	<i>398 698</i>	<i>27,20</i>

*(1) contrôlée indirectement par M. Christian Flamarion*

*(2) contrôlée directement par M. Christian Flamarion*

### 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 270) 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<sup>er</sup> septembre 2010

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

$R = 0,5$  si la date de fin de la présente convention est comprise entre le 1<sup>er</sup> septembre 2011 et le 1<sup>er</sup> septembre 2014

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

$R = 0,33$  si la date de fin de la présente convention est postérieure au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronnes, dont la taille :
  - n'excède pas 2000 m<sup>2</sup> pour la partie de bureaux/activités à relouer,
  - n'excède pas 2000 m<sup>2</sup> pour la partie entrepôts à relouer.
- Pour les commerces, ceux situés à Paris et en Ile de France 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes, d'une surface inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.

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 dans le cadre d'un mandat-cadre.

### ***Mandat cadre de recherche de locataires***

Suite à la dénonciation en date du 31 mars 2008 du précédent mandat de relocation à exclusivité limitée entre GSA IMMOBILIER et la Société, les deux parties ont mis en place un mandat-cadre visant à formaliser leurs relations au titre de la recherche de locataires pour les biens immobiliers gérés par SELECTIRENTE. Ce contrat est conclu pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> avril 2008, renouvelable annuellement par tacite reconduction. Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre partie, à tout moment moyennant un préavis d'un mois.

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

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

### **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 bénéfiques 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-proprétaires à l'égard de la Société ; toutefois, le droit de vote appartient au nu-proprétaire 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 quartet, 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 25 à 27 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, 43 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, 36 ans

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

#### 4.1.2 Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance

##### Hubert MARTINIER, 57 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, 52 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, 36 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, 47 ans (représentant de la compagnie d'Assurance AVIP)**

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

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

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

**Jean-Yves ELIOT, 45 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, 77 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, 29 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 d'abord la fonction de Juriste d'entreprise puis de Directrice Juridique.

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

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

#### *Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire*

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

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

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

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

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

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

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

A ce titre, les conflits d'intérêts potentiels portent sur i) le risque de favoriser une structure dans l'attribution d'un projet d'investissement, ii) le risque de favoriser une structure dans le cadre d'une négociation globale de baux avec des locataires communs à différentes structures, iii) le risque de favoriser une structure dans le cadre d'un programme d'arbitrage sous forme de portefeuilles d'actifs regroupant des biens appartenant à différentes structures. Les mesures mises en œuvre pour prévenir ces conflits d'intérêts ont été développées au paragraphe 4.2.6.

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

La société SOFIDIANE SAS, ayant pour associé unique Monsieur Christian FLAMARION, représentée par Charlotte LAIR, est actionnaire de manière directe et indirecte de SOFIDY à hauteur de 49,38 % à la date d'enregistrement du présent document de référence.

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

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

## **4.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE**

### **4.2.1 Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts)**

#### **Article 14 - Le Directoire**

*I. La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance. Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de trois (3) membres au plus, nommés par le Conseil de*

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

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

#### **Article 15 - Organisation et fonctionnement du Directoire**

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

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

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

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

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

#### **Article 16 - Pouvoirs du Directoire**

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

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

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

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

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

#### **Article 17 - Le Conseil de Surveillance**

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

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

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

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

#### **Article 18 - Actions de garantie**

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

#### **Article 19 - Bureau du Conseil**

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

#### **Article 20 - Délibérations du Conseil**

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

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

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

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

#### **Article 21 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 22 - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance**

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

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

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

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

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

Néant.

#### **4.2.4 Comités**

##### **Comité d'investissements**

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

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

##### **Article 1 – Composition et fonctionnement**

###### *1.1 Composition*

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

###### *1.2 Fonctionnement*

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

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

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

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

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

## **Article 2 – Missions**

*Le Comité d'Investissements a pour mission :*

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

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

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

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

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

## **Article 3 – Informations du Directoire au Comité d'Investissements**

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

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

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

*Il est par ailleurs précisé que les membres du Comité d'Investissements sont élus parmi les membres du Conseil de Surveillance « jugés » indépendants au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent document de référence. Il est précisé que lors du Conseil de Surveillance du 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 Hervé BES DE BERG
- Monsieur Guy AMBLARD
- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Jean-Louis CHARON

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

Pour les mêmes raisons, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de fonctionnement que, dans un souci de transparence et de saine gouvernance, la Société a, depuis l'origine, toujours pris soin d'appliquer, à savoir notamment : indépendance de la majeure partie des membres de son Conseil de Surveillance, dispositifs destinés à prévenir les conflits d'intérêts, principes 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 IMMORANTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOCOMA,

CIFOCOMA 2, 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 27,20 % du capital à la date d'enregistrement du présent Document de Référence. L'exécution par SOFIDY des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion et au titre des autres contrats conclus avec les différentes structures dont elle assure la gestion (les « Structures ») est susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts entre ces Structures.

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

### **Investissements**

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

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

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

### **Arbitrages**

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

### **Gestion**

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

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

## **4.2.7 Gestion des risques de conflits d'intérêts dans le cadre des délégations intra groupe**

Dans le cadre de l'exécution par la Société de Gestion des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion, SOFIDY peut être amenée à faire appel à un tiers pour exécuter certaines missions et recourir notamment à des filiales.

Afin d'anticiper et de prémunir ce type de situation, le Conseil de Surveillance a approuvé une grille de délégation recensant les types de mandats et de délégations pris en charge par SELECTIRENTE ainsi que les conditions tarifaires auxquelles ces prestations peuvent être conclues. Le recours à des filiales de SOFIDY est envisageable à des conditions de coûts et compétences au moins comparables à celles du marché.

## **4.2.8 Dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne mis en œuvre au sein de SELECTIRENTE est décrit page 28 du présent document de référence et page 61 dans le cadre du Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne.

## 5. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

SELECTIRENTE confie l'évaluation de son patrimoine immobilier à deux experts indépendants :

- pour les pieds d'immeubles en centre-ville, les expertises sont réalisées par FONCIER EXPERTISE. En tant que Membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières), FONCIER EXPERTISE adhère à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.
- CUSHMAN & WAKEFIELD assure l'évaluation des magasins de périphérie. Celle-ci est effectuée selon les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en janvier 2008, et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Le calcul de l'Actif net Réévalué au 31 décembre 2008 dont il est fait état page 20 du présent document de référence s'appuie sur les évaluations de ces deux experts dont les rapports ont respectivement été émis le 15 janvier et le 10 février 2009. Elles sont conformes aux recommandations du CESR (Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005.

Les actifs détenus ont été évalués sur la base de leur « valeur de marché » ou « valeur vénale », c'est-à-dire « la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés, dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte. »

Les travaux menés par les experts consistent en :

- une expertise effectuée lors de l'entrée d'un immeuble dans le patrimoine,
- une actualisation de valeur réalisée annuellement,
- une révision quinquennale.

Les méthodes d'évaluation retenues se fondent sur :

- pour FONCIER EXPERTISE : « le plus couramment, sur deux approches, l'une par comparaison, l'autre par le revenu, cette deuxième approche pouvant faire appel à deux méthodes. Les méthodes d'estimation ainsi utilisées sont les suivantes :
  - la méthode dite par comparaison (...)
  - la méthode dite par capitalisation du revenu (...)
  - la méthode dite par actualisation des flux futurs (...)
- pour CUSHMAN & WAKEFIELD : « les évaluations et actualisations périodiques sont réalisées par la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs. »

Sur la base des valeurs au 31 décembre 2008, la valeur nette arrondie des pieds d'immeuble en centre-ville s'élève à 69 097 000 € hors droits. La valeur nette arrondie des magasins de périphérie expertisés s'élève quant à elle à 46 830 000 € hors droits.

Ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données fournies par les experts immobiliers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites, inexactes ou trompeuses.

La Société déclare que la totalité des évaluations des actifs immobiliers proviennent des experts à l'exception de ce qui est mentionné page 20 du présent document de référence.

## 6. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent document d'information, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;

- les informations financières historiques de l'émetteur pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique au siège social de la Société, 303 Square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex.

## 7. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### Commissaire aux comptes titulaire

KPMG S.A.  
Pascal Lagand, Associé  
1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense cedex  
Première nomination : octobre 1997  
Fin de mandat : AG 2010 statuant sur les comptes 2009

### Commissaire aux comptes suppléant

SCP Jean-Claude André  
2 bis rue de Villiers - 92309 Levallois Perret  
Première nomination : octobre 1997  
Fin de mandat : AG 2010 statuant sur les comptes 2009

Les informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes figurent page 29 du présent document de référence.

## 8. PERSONNES RESPONSABLES

### 8.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Christian FLAMARION,  
Président Directeur Général  
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE  
303 square des Champs Elysées  
91026 Evry Cedex

Monsieur Jean-Marc PETER,  
Président du Directoire  
SELECTIRENTE  
303 square des Champs Elysées  
91026 Evry Cedex

### 8.2 ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et le rapport de gestion figurant page 6 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document.

Monsieur Christian FLAMARION  
Président Directeur Général  
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

Monsieur Jean-Marc PETER  
Président du Directoire  
SELECTIRENTE

### 8.3 INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes de l'exercice 2005 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférent figurant en pages 98 à 110 du Document de Base enregistré par l'AMF le 12 septembre 2006 sous le n°1.06-146 ;
- 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 de l'exercice 2007 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement aux pages 33 à 55 et 59 à 60 du Document de Référence enregistré par l'AMF le 29 avril 2008 sous le n°R. 08 – 045.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2006, ainsi que les informations financières sélectionnées portant sur les comptes clos aux 30 juin 2006 et 2005, figurant en pages 6 à 7 et 135 à 144 du document de base enregistré par l'AMF le 12 septembre 2006 sous le n°1.06-146.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2007 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public et déposé auprès de l'AMF le 30 août 2007.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2008 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.

## 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>
<b>1. Personnes responsables</b> .....	127
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b> .....	29-127
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1 Informations historiques .....	3
3.2 Informations intermédiaires.....	n/a
<b>4. Facteurs de risque</b> .....	96
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1 Historique et évolution de la société .....	102
5.2 Investissements .....	8-103
<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1 Principales activités .....	84
6.2 Principaux marchés .....	88
6.3 Evénements exceptionnels .....	n/a
6.4 Dépendances éventuelles .....	96
<b>7. Organigramme</b>	
7.1 Description du groupe .....	104
7.2 Listes des filiales importantes .....	16-104
<b>8. Propriétés immobilières</b>	
8.1 Immobilisations corporelles importantes .....	50
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations .....	15-98
<b>9. Examen de la situation financière et des résultats</b>	
9.1 Situation financière. ....	17-34
9.2 Résultat d'exploitation .....	17
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1 Capitaux de l'émetteur .....	23-106
10.2 Source et montant des flux de trésorerie .....	49
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière .....	12
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur.....	n/a
10.5 Sources de financement attendues .....	103-104
<b>11. Recherche développement brevet licences</b> .....	16-108
<b>12. Informations sur les tendances</b> .....	32
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b> .....	n/a
<b>14. Organes d'administration, direction, surveillance et direction générale</b>	
14.1 Organes d'administration et de direction .....	25-117

14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction .....	119
<b>15.</b>	<b>Rémunération et avantages</b>	
15.1	Montants des rémunérations versées et avantages en nature .....	25-27
15.2	Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, retraites ou autres avantages .....	n/a
<b>16.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1	Dates d'expiration des mandats actuels .....	25-26-116
16.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration .....	121
16.3	Informations sur le comité d'audit et le comité des rémunérations .....	n/a-122
16.4	Gouvernement d'entreprise .....	124
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>	
17.1	Nombre de salariés .....	n/a-108
17.2	Participation en stock-options .....	n/a
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés au capital .....	n/a
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>	
18.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital .....	23
18.2	Existence de droits de vote différents .....	107
18.3	Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement .....	107
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle .....	107
<b>19.</b>	<b>Opérations avec des apparentés</b> .....	110
<b>20.</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats</b>	
20.1	Information financière historique .....	3-17-34-128
20.2	Information financière pro forma .....	n/a
20.3	Etats financiers .....	35
20.4	Vérification des informations historiques annuelles .....	127
20.5	Dates des dernières informations financières .....	34
20.6	Informations financières intermédiaires .....	128
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
<b>21.</b>	<b>Informations complémentaires</b>	
21.1	Capital social .....	23-106
21.2	Actes constitutifs et statuts .....	112
<b>22.</b>	<b>Contrats importants</b> .....	108
<b>23.</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b> .....	126
<b>24.</b>	<b>Documents accessibles au public</b> .....	126
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b> .....	16-104