



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

EXERCICE 2008



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| ▪ Chiffres clés 2008 | 2 |
| ▪ Organes de direction et de contrôle | 4 |
| ▪ Rapport de Gestion | 5 |
| Evolution du marché immobilier et de son environnement | 5 |
| Activité de la Société | 6 |
| Situation financière et comptes annuels | 15 |
| Informations juridiques et diverses | 21 |
| Perspectives | 30 |
| Informations jointes au rapport de gestion | 31 |
| ▪ Comptes et Annexes | 33 |
| ▪ Tableau de composition du Patrimoine | 48 |
| ▪ Rapport du Conseil de Surveillance | 58 |
| ▪ Rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne | 59 |
| ▪ Rapports des Commissaires aux Comptes | 62 |
| ▪ Projets de résolutions | 72 |

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 ²) | 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

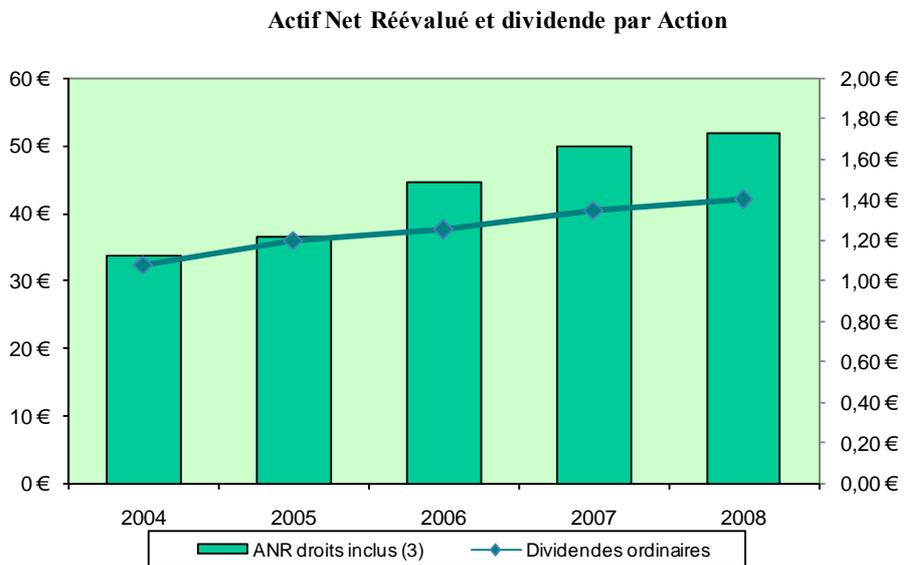
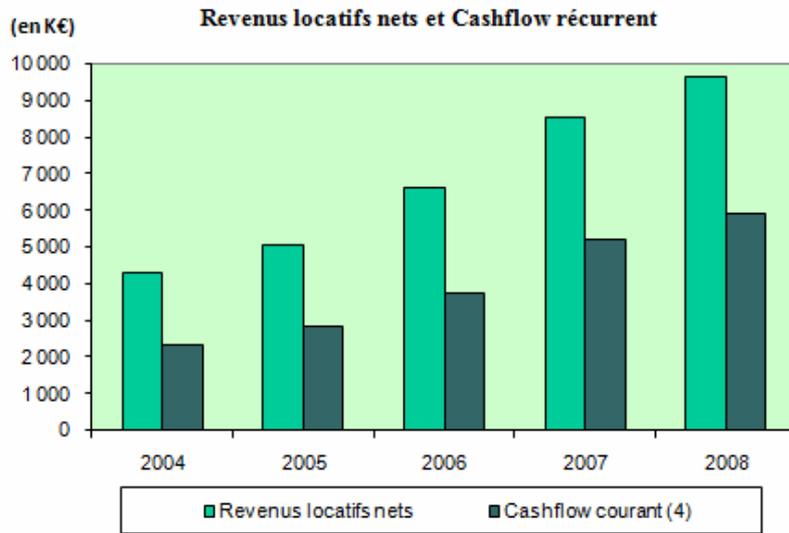
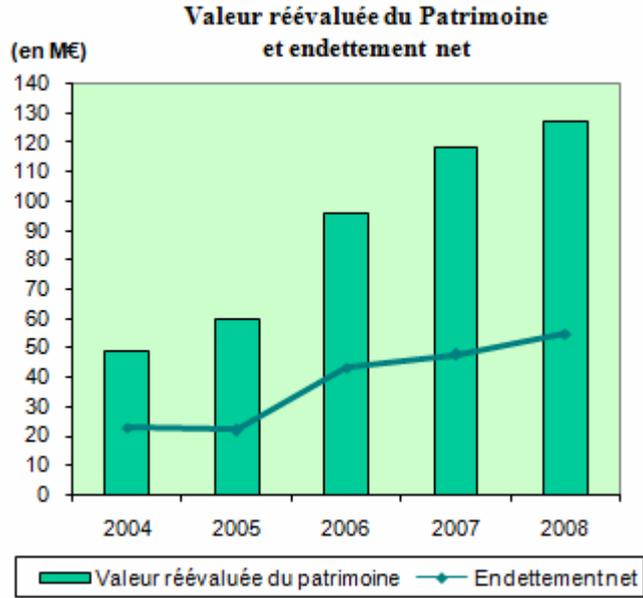
L'ANR de liquidation correspond à l'actif net au 31 décembre réévalué sur la base des expertises immobilières réalisées par les experts indépendants, Foncier Expertise pour les pieds d'immeuble et Cushmann & Wakefield pour les moyennes surfaces de périphérie, et diminué de l'impôt sur les plus-values 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^{er}



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 Héning-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 m² à 1 000 m²) 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^{ème} (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 m² 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 ² | 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 ^{ème} | 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 ^{ème} | 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 |
| TOTAL | | | | 6 384 | | 9 869 | |

(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 48 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

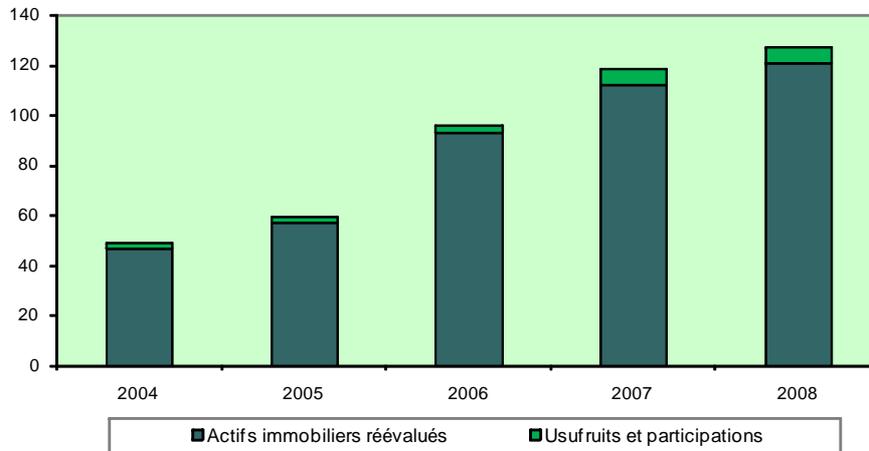
Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 127,5 M€ au 31 décembre 2008 en progression de plus de 7 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- 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€.

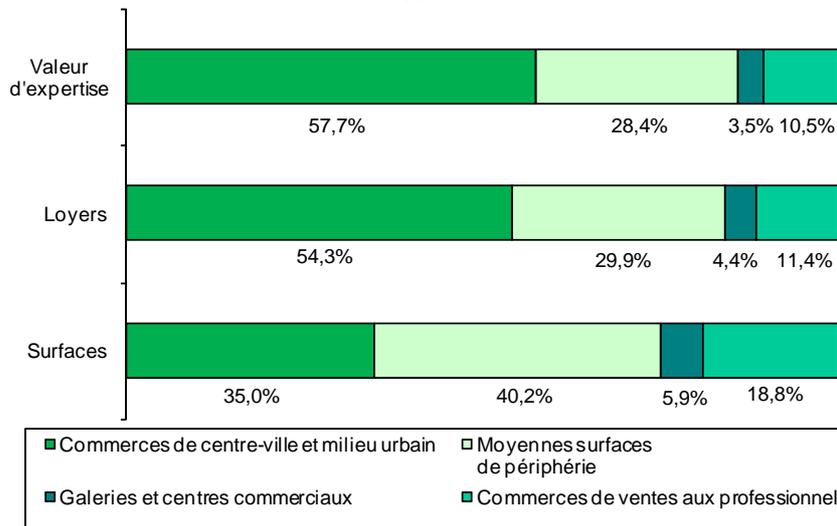


114 rue Saint Dominique – Paris 7^{me}

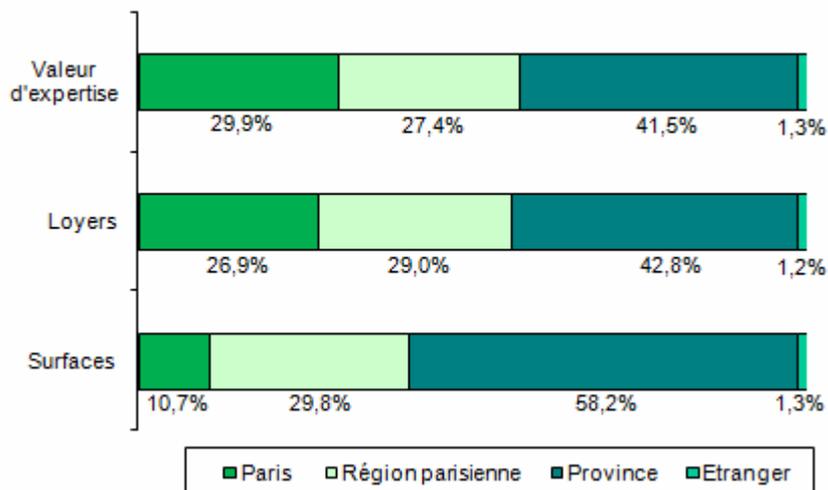
Evolution du patrimoine réévalué
(en millions d'euros)



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 :

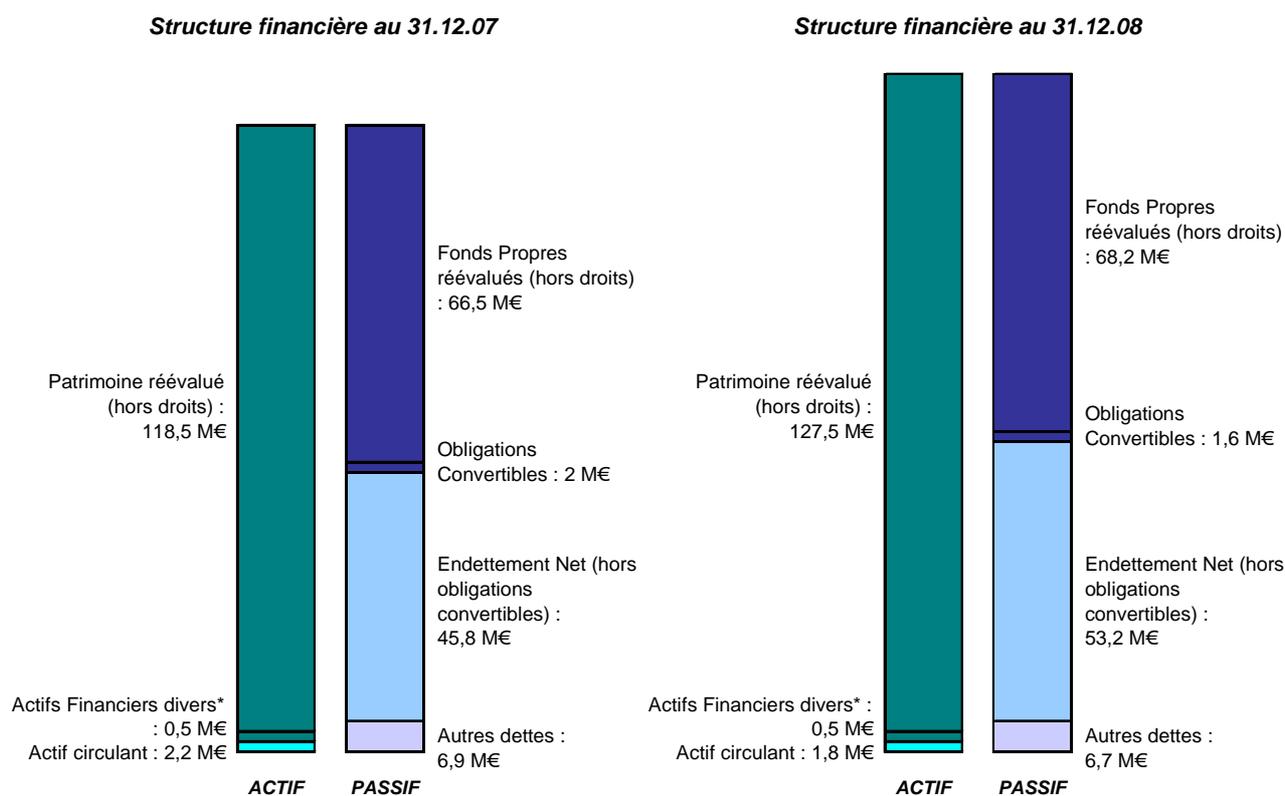
| <i>En euros</i> | Au 31.12.2007 | Au 31.12.2008 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Encours de la dette (hors OC) | 54 072 914 | 59 093 356 |
| Durée de vie moyenne restant à courir | 145 mois | 142 mois |
| % dette à taux variable | 22,9% | 24,9% |
| % 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> | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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^{ème}),
- 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% |
| SOUS-TOTAL | 485 403 € | 555 695 € | 70 292 € | 14,5% |
| Locations | | | 6 500 € | |
| Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée | | | 98 000 € | |
| TOTAL | | | 174 792 € | |

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% |
| TOTAL | 35 | 34,18% |

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^{ème} 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^{er} 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% |
| Revenus locatifs bruts | 4 470 | 100,0% | 5 355 | 100,0% | 6 778 | 100,0% | 8 819 | 100,0% | 9 937 | 100,0% |
| Revenus locatifs nets | 4 288 | 95,9% | 5 050 | 94,3% | 6 628 | 97,8% | 8 541 | 96,9% | 9 668 | 97,3% |
| 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% |
| Excédent Brut d'Exploitation | 3 760 | 84,1% | 4 466 | 83,4% | 5 795 | 85,5% | 7 551 | 85,6% | 8 485 | 85,4% |
| 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% |
| Résultat d'exploitation | 2 182 | 48,8% | 2 511 | 46,9% | 3 259 | 48,1% | 4 216 | 47,8% | 4 838 | 48,7% |
| 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% |
| Résultat financier | -1 017 | -22,8% | -989 | -18,5% | -1 547 | -22,8% | -2 252 | -25,5% | -2 425 | -24,4% |
| Résultat courant avant impôt | 1 165 | 26,1% | 1 521 | 28,4% | 1 712 | 25,3% | 1 964 | 22,3% | 2 413 | 24,3% |
| 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% |
| Résultat exceptionnel | 407 | 9,1% | 4 280 | 79,9% | 980 | 14,5% | 556 | 6,3% | -600 | -6,0% |
| Impôts sur les bénéfices | -543 | -12,2% | -2 009 | -37,5% | -726 | -10,7% | -115 | -1,3% | 0 | 0,0% |
| Résultat net | 1 029 | 23,0% | 3 792 | 70,8% | 1 966 | 29,0% | 2 406 | 27,3% | 1 813 | 18,2% |
| Résultat net hors cession Antikehau | | | 1 461 | 27,3% | | | | | | |

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 |
| Résultat courant avant impôt | 1,52 | 1,55 | 1,65 | 1,49 | 1,66 |
| - Impôt sur résultat courant | -0,51 | -0,52 | -0,55 | -0,12 | 0,00 |
| Résultat courant après impôt | 1,01 | 1,04 | 1,10 | 1,37 | 1,66 |
| 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 |
| Résultat exceptionnel après impôt⁽²⁾ | 0,33 | 2,84 | 0,79 | 0,45 | -0,41 |
| Résultat net | 1,34 | 3,88 | 1,89 | 1,82 | 1,24 |
| <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 |
| Bénéfice distribuable de l'exercice | 1,34 | 3,88 | 1,89 | 3,07 | 1,24 |
| Cashflow courant (CAF) | 3,03 | 2,91 | 3,59 | 3,95 | 4,06 |

(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 | <u>+ 2 287 796,30 €</u> |
| 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 | <u>- 2 052 215,20 €</u> |
| Solde affecté en report à nouveau | 1 941 559,41 € |

SELECTIRENTE a décidé d'opter pour le régime fiscal SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007. Ce régime impose certaines obligations en matière de distribution, exigences auxquelles SELECTIRENTE se conformait d'ailleurs depuis plusieurs années dans sa politique de distribution. Les obligations de distribution au titre de l'exercice 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 | | | | | | |
| Total | 1 812 572,99 | | 1 968 963,62 | 1,34 | 2 052 215,20 | 1,40 |

(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 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> | 31.12.07 | 31.12.08 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 |
| ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)+(E) | 68 483 294 | 68 250 190 |
| Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre | 1 512 299 | 1 460 334 |
| ANR de liquidation / action | 45,28 | 46,74 |
| ANR droits inclus / action | 49,88 | 51,86 |

(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.

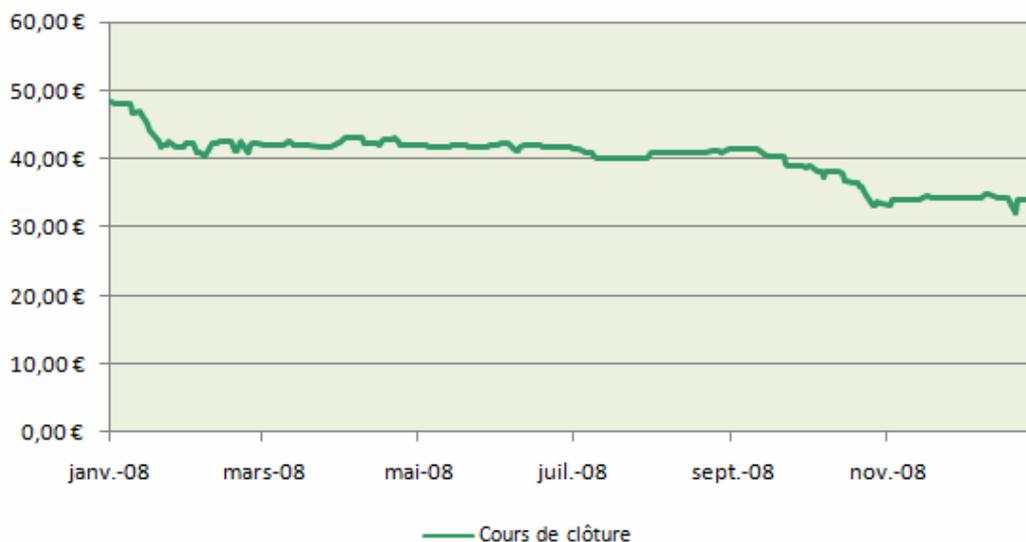
SELECTIRENTE a décidé d'opter pour ce régime fiscal à compter du 1^{er} janvier 2007. L'impôt de sortie exigible à ce titre s'établit à 3,9 M€. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC, SELECTIRENTE a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières. Conformément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

L'ACTION SELECTIRENTE

Evolution du cours en 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

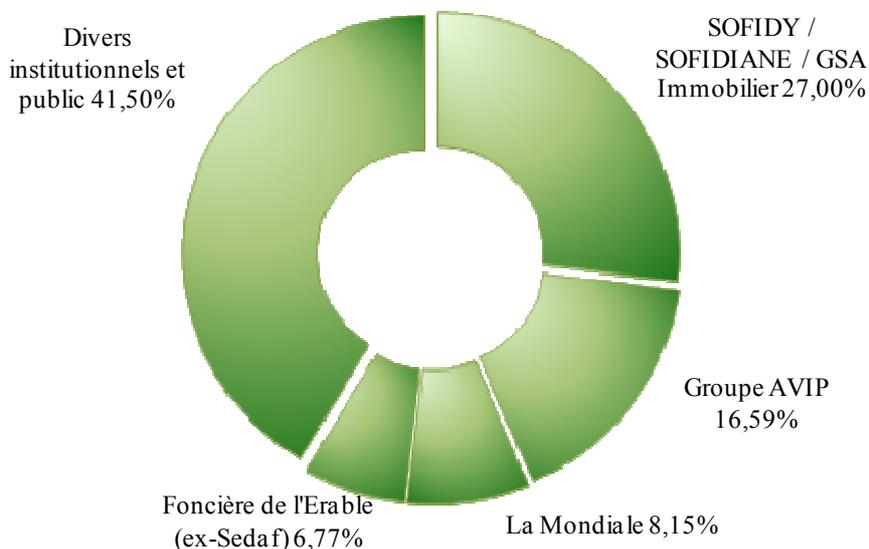
Les 60 000 obligations convertibles émises par la Société en date du 26 novembre 2001 arrivent à échéance le 1^{er} janvier 2009, avec option de conversion exercable du 1^{er} au 22 décembre 2008 sur la base d'une parité de 1 obligation pour 1 action.

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

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% |
| TOTAL | 1 221 708 | 100,00% | 1 455 868 | 100,00% | 1 465 868 | 100,00% |

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

(2) Groupe AVIP

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

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

MANDATS ET REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le Directoire

| NOM | FONCTION | Age | Date 1ère nomination | Date fin de mandats | AUTRES MANDATS ET FONCTIONS |
|-----------------|-------------------------|--------|--|---------------------|---|
| Jean-Marc PETER | Président du Directoire | 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^{er} 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 |
|---|---|--------|---|-----------------------------|--|
| 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 IMMORENTE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI CIFOCOMA 4 Président du Conseil de Surveillance de la SCPI HAUSSMANN IMMOBILIER 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 IMMORENTE Représentant de AVIP au Conseil de Surveillance de la SCPI EFIMMO Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI HAUSSMANN IMMOBILIER Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI INVESTIPIERRE Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la LION SCPI Représentant de AVIP au Conseil de Surveillance de la SCPI PF OPPORTUNITE Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI VALEUR PIERRE PATRIMOINE Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI VALEUR PIERRE 1 Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI VALEUR PIERRE 6 Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI SELECTINVEST Représentant de AVIP SCPI SELECTION au Conseil de Surveillance de la SCPI LOGIPIERRE 7 |

| | | | | | |
|---|-----------------------------------|--------|--|--------------------------|---|
| FLAMARION Antoine représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL | Membre du Conseil de Surveillance | 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 € |
| Sous-Total | 18 667 € | 35 556 € | 35 556 € |
| 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 € |
| Sous-Total | 2 333 € | 4 444 € | 4 444 € |
| TOTAL | 21 000 € | 40 000 € | 40 000 € |

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1^{er} janvier 2008 est de 81 %. Le taux de présence des membres du Comité d'Investissements aux réunions depuis le 1^{er} 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.

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 |
| Audit | | | | |
| 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> | 46 500 € | 53 085 € | 100% | 100% |
| Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement | | | | |
| - Juridique, fiscal, social | - | - | - | - |
| - Autres | - | - | - | - |
| <i>Sous-total</i> | - | - | - | - |
| TOTAL | 46 500 € | 53 085 € | 100% | 100% |

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, dans le Document de Référence de la société.

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^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2008 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale 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^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2008 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider 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^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2008 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale 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^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider 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^{ème} résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 28 août 2006 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale 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 ^{ème} de l'AGM du 26 mai 2008 | Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances | 20 000 000 euros pour les augmentations de capital. | 26 mois à compter du 26 mai 2008 | |
| 7 ^{ème} de l'AGM du 26 mai 2008 | Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance | 10 000 000 euros pour les augmentations de capital 10 000 000 euros pour les titres de créances | 26 mois à compter du 26 mai 2008 | |
| 8 ^{ème} de l'AGM du 26 mai 2008 | Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital. | Dans les limites légales et s'imputant sur le plafond de 20 000 000 prévus dans la 6 ^{ème} résolution | 26 mois à compter du 26 mai 2008 | |
| 9 ^{ème} de l'AGM du 26 mai 2008 | Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres | 5 000 000 euros | 26 mois à compter du 26 mai 2008 | |
| 10 ^{ème} 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 ^{ème} 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 ^{ème} de l'AGM du 28 août 2006 | Emission d'options de souscription ou d'achat d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce | 1,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution | 38 mois à compter du 28 août 2006 | |
| 11 ^{ème} de l'AGM du 28 août 2006 | Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre | 0,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution | 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^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème} et 11^{ème} 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 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE | | | | | |
| 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 | - |
| II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE | | | | | |
| 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 |
| III-RESULTAT PAR ACTION | | | | | |
| 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 |
| IV-PERSONNEL | | | | | |
| Effectif moyen des salariés pendant l'exercice | - | - | - | - | - |
| Montant de la masse salariale de l'exercice | - | - | - | - | - |



253 rue Léon Gambetta – Lille (59)

RAPPORT FINANCIER 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 |
| Immobilisations Incorporelles | | | | |
| Concession, Brevets | 1 | | 1 | 1 |
| Frais d'établissement | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 3 376 594 | 1 452 140 | 1 924 455 | 1 673 399 |
| Immobilisations Corporelles | | | | |
| 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 |
| Immobilisations Financières | | | | |
| 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 |
| ACTIF IMMOBILISE | 132 076 179 | 7 804 788 | 124 271 392 | 116 997 705 |
| Clients et comptes rattachés | | | | |
| 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 |
| Autres créances | | | | |
| 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 |
| Trésorerie | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 3 932 940 | | 3 932 940 | 8 111 329 |
| Disponibilités | 1 932 868 | | 1 932 868 | 169 149 |
| Charges constatées d'avance | 37 740 | | 37 740 | 12 740 |
| ACTIF CIRCULANT | 8 242 994 | 516 802 | 7 726 192 | 10 448 045 |
| Prime de remboursement des Obligations | | | - | 17 967 |
| TOTAL GENERAL | 140 319 173 | 8 321 590 | 131 997 583 | 127 463 717 |

* 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 |
| Résultat de l'exercice | 1 812 573 | 2 406 103 |
| CAPITAUX PROPRES | 64 566 585 | 64 474 925 |
| Provisions pour risques | 110 000 | 113 453 |
| Provisions pour charges | 155 698 | 97 892 |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | 265 698 | 211 345 |
| Emprunts | | |
| 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 |
| Dettes | | |
| 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 |
| Produits constatés d'avance | 18 720 | 14 943 |
| DETTES | 67 165 301 | 62 777 447 |
| TOTAL GENERAL | 131 997 583 | 127 463 717 |

COMPTE DE RESULTAT 2008

| <i>en Euros</i> | Exercice N, clos le 31/12/08 | Exercice N-1, clos le 31/12/07 |
|---|---|---|
| Produits d'exploitation | | |
| Loyers | 8 913 621 | 8 042 826 |
| Revenus des SCPI | 879 167 | 711 593 |
| Revenus annexes | 144 411 | 64 439 |
| Chiffre d'affaires net | 9 937 198 | 8 818 858 |
| 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 |
| Total des produits d'exploitation | 11 394 724 | 10 126 222 |
| Charges immobilières | | |
| Charges locatives non refacturables | 132 688 | 110 750 |
| Charges locatives refacturables | 513 957 | 475 161 |
| Entretien non refacturable | 21 567 | 71 091 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | |
| Taxes non refacturables | 48 504 | 31 089 |
| Taxes refacturables | 683 432 | 621 221 |
| Autres impôts | 66 225 | 64 552 |
| Autres achats et charges externes | | |
| 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 |
| Dotations d'exploitation | | |
| 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 | | |
| Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables) | 94 889 | 69 590 |
| Total des charges d'exploitation | 6 556 987 | 5 910 294 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 4 837 737 | 4 215 929 |

COMPTE DE RESULTAT 2008 (SUITE)

| <i>en Euros</i> | Exercice N, clos le 31/12/08 | Exercice N-1, clos le 31/12/07 |
|---|---|---|
| Produits financiers | | |
| 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 | |
| Total des produits financiers | 2 386 843 | 356 229 |
| Charges financières | | |
| 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 |
| Total des charges financières | 4 812 053 | 2 607 891 |
| RESULTAT FINANCIER | - 2 425 210 | - 2 251 662 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOT | 2 412 527 | 1 964 267 |
| Produits exceptionnels | | |
| 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 | |
| Total des produits exceptionnels | 187 305 | 4 163 153 |
| Charges exceptionnelles | | |
| 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 |
| Total des charges exceptionnelles | 787 259 | 3 606 714 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | - 599 954 | 556 440 |
| Impôts sur les bénéfices | | 114 603 |
| BENEFICE OU PERTE | 1 812 573 | 2 406 103 |

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^{er} janvier 2009, avec option de conversion exerçable du 1^{er} au 22 décembre 2008 sur la base d'une parité de 1 obligation pour 1 action.

La société SOFIDY a demandé la conversion des 10 000 obligations convertibles qu'elle détenait. Le capital social de la Société a ainsi été porté le 23 décembre 2008 de 23 293 888 € à 23 453 888 €, le nombre d'actions constituant ce capital 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^{er} janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur touchant un actif immobilier donné, que cet indice de perte de valeur soit interne (dégradation de l'actif, vacance 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 | |
| Immobilisations incorporelles | | | | | | |
| Frais d'établissement | | | | | | 1 |
| Concession, Brevets | 1 | | | | | 1 |
| Autres immobilisations incorporelles | 2 905 670 | | 577 766 | | 106 842 | 3 376 594 |
| TOTAL | 2 905 671 | - | 577 766 | - | 106 842 | 3 376 595 |
| Immobilisations corporelles | | | | | | |
| 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 |
| TOTAL | 113 010 730 | - | 10 665 285 | - | 253 909 | 123 422 106 |
| Immobilisations financières | | | | | | |
| 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 |
| TOTAL | 5 116 618 | - | 2 815 176 | - | 2 654 316 | 5 277 477 |
| TOTAL GENERAL | 121 033 019 | - | 14 058 227 | - | 3 015 067 | 132 076 179 |

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 |
|--------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Concession, Brevets | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 1 232 270 | 326 711 | 106 841 | 1 452 140 |
| TOTAL | 1 232 270 | 326 711 | 106 841 | 1 452 140 |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Constructions | 2 742 822 | 3 004 441 | 11 212 | 5 736 051 |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| TOTAL | 2 742 822 | 3 004 441 | 11 212 | 5 736 051 |
| Immobilisations financières | | | | |
| TIAP | | | | |
| Créances rattachées aux TIAP | | | | |
| Fonds de roulement | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| TOTAL | - | - | - | - |
| TOTAL GENERAL | 3 975 092 | 3 331 152 | 118 053 | 7 188 191 |

| PROVISIONS <i>en Euros</i> | 31/12/2007 | Augmentation Dotations | Diminution Reprises | 31/12/2008 |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Provisions pour dépréciations | | | | |
| 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 |
| TOTAL | 391 935 | 993 968 | 252 505 | 1 133 398 |

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^{ème}),
 - 53 374 € pour une boutique situé avenue de Versailles à Paris (16^{ème}),
 - 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> | Montant Brut | A un an au plus | A plus d'un an |
|--------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|
| Créance de l'actif immobilisé | | | |
| Prêt | | | |
| Autres immobilisations financières | 50 902 | | 50 902 |
| Créances sur titres rattachés | 46 758 | 46 758 | |
| Créances de l'actif circulant | | | |
| 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 | |
| TOTAL | 2 474 845 | 2 423 943 | 50 902 |

- *Comptes de régularisation au 31 décembre 2008*

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

- *Tableau de variation des capitaux propres*

| <i>en Euros</i> | Situation au 31/12/2007 | Variation du capital | Affectation du résultat n-1 | Autres mouvements | Situation au 31/12/2008 |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|------------------------------------|
| 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 |
| Capitaux Propres | 64 474 925 | 304 900 | - 1 959 869 | 1 746 629 | 64 566 585 |
| 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) | 17 928 797 |
| - Transfert relatif aux cessions de l'exercice 2008 | - |
| - Transfert relatif aux amortissements 2008 de l'écart d'évaluation | -153 282 |
| - Diminution pour dépréciation d'actif sur l'exercice 2008 | -65 944 |
| Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2008* | 17 709 571 |
| <i>*(après affectation en cas d'approbation de la résolution n°2 de la prochaine Assemblée générale)</i> | |

- **Provisions pour risques et charges**

| PROVISIONS <i>en Euros</i> | 31/12/2007 | Augmentation Dotations | Diminution Reprises | 31/12/2008 |
|---|-------------------|---|--------------------------------------|-------------------|
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| 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 |
| TOTAL | 211 345 | 165 704 | 111 351 | 265 697 |

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 | | |
| TOTAL | 67 165 301 | 9 443 085 | 22 868 706 | 34 853 510 |

- Dettes d'impôt sur les sociétés

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

| Date | Montant des échéances (en Euros) |
|-------------------------|----------------------------------|
| 15 décembre 2007 (payé) | 973 983,89 |
| 15 décembre 2008 (payé) | 973 983,89 |
| 15 décembre 2009 | 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 |
| Sous-total VMP | 44 | 3 528 053 | 3 528 055 | 3 | - |
| Certificats de dépôts | | 404 888 | | | |
| Disponibilités* | | 1 932 868 | | | |
| Total trésorerie | | 5 865 808 | | | |

* 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 |
| Actions propres détenues au 31/12/2008 | 5 534 | 236 020 | - 46 860 | 189 160 | - 14 795 |
| Solde espèces (dont vente de DPS) | | 49 981 | | 49 981 | |
| Total du compte de liquidité | | 286 001 | - 46 860 | 239 141 | |

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 |
|--|--------------------------------|--------------|----------|------------------|
| Courant | | | | |
| - exonéré / soumis à obligation de distribution de 85% | 2 426 619 | | | 2 426 619 |
| - non exonéré | - 14 092 | | | - 14 092 |
| Exceptionnel | | | | - |
| - 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 |
| SOUS - TOTAL | 1 812 573 | - | - | 1 812 573 |
| Frais d'augmentation de capital (1) | | | | |
| TOTAL | 1 812 573 | - | - | 1 812 573 |

(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^{ème}) 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> | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |
| Capacité d'autofinancement | 3 730 058 | 5 217 101 | 5 916 839 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | -1 979 007 | 3 513 235 | 531 192 |
| Impôt sur réévaluation des immobilisations | | -2 921 952 | |
| Flux net de trésorerie généré par l'activité | 1 751 051 | 5 808 384 | 6 448 031 |
| 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 |
| Flux net de trésorerie lié aux investissements | -29 886 033 | -19 006 939 | -11 190 805 |
| 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 |
| Flux net de trésorerie lié aux financements | 22 591 650 | 15 826 901 | 2 328 105 |
| Variation de trésorerie | -5 543 333 | 2 628 347 | -2 414 670 |
| Trésorerie d'ouverture | 11 195 464 | 5 652 131 | 8 280 478 |
| Trésorerie de clôture | 5 652 131 | 8 280 478 | 5 865 808 |
| Variation de trésorerie | -5 543 333 | 2 628 347 | -2 414 670 |

* 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 ² | Date d'achat | Prix d'achat et agencements hors frais | Frais d'achat payées par SR | Prix de revient de l'acquisition |
|-----------------------|-------|--|-------------------------------|------------------------|--------------|--|-----------------------------|----------------------------------|
| NANTERRE | 92000 | 4, place Gabriel Péri | La maison de Marina | 34 | 15/12/1997 | 48 783,69 | 14 765,80 | 66 091,47 |
| PARIS | 75011 | 124, bd Richard Lenoir | ECLIP Publicité Communication | 54 | 18/12/1997 | 44 210,21 | 13 455,99 | 59 972,86 |
| 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 Pyrénées | 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 Gazeres | 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 ² | 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 | DAMAFUILLE | 1346 | 30/10/2000 | 762 245,09 | 80 041,21 | 875 977,75 |
| VERSAILLES | 78000 | 6 place Hoche/10 rue Hoche | NOUVELLE GIRAUX VOYAGES | 41 | 13/12/2000 | 137 204,12 | 17 742,59 | 161 144,58 |
| | | | Coiffure MF | 5 | | | | |
| LES ULIS | 91940 | 6 avenue du Cap Horn | LEADER PRICE | 1571 | 19/12/2000 | 1 198 249,28 | 77 608,18 | 1 326 891,75 |
| PARIS | 75011 | 36 rue Sedaine | Liu Luan | 81 | 20/12/2000 | 274 408,23 | 31 475,34 | 318 118,91 |
| | | | 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 |
| | | | GYPSO | 138 | | | | |
| PARIS | 75018 | 13 rue de Trétaigne/17 rue Duc | SCM CENTRE DE TRETAINNE | 185 | 20/02/2001 | 167 693,92 | 23 408,21 | 200 244,45 |
| PARIS | 75015 | 109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne | SCHAPIRA (Ste Exact) | 18 | 11/04/2001 | 156 260,24 | 13 122,69 | 177 486,21 |
| | | | Loin Voyage | 51 | | | | |
| PUTEAUX | 92800 | 109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin | Hair Rayan | 61 | 23/04/2001 | 167 693,92 | 15 550,84 | 190 574,56 |
| PARIS | 75016 | 41 rue de la Fontaine | Hypercacher | 318 | 31/05/2001 | 503 081,76 | 35 034,33 | 559 640,73 |
| PARIS | 75001 | 5 rue du Marché St Honoré | WK ACCESSOIRES | 36 | 06/06/2001 | 175 316,37 | 23 437,25 | 206 703,76 |
| PARIS | 75017 | 81 avenue de Clichy | 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 |
| ruel 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 THIBAUT 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 m² | 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 Anthelme 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 | KILOUTOU | 1115 | 16/12/2002 | 925 000,00 | 60 267,06 | 1 024 677,73 |
| SAINT ETIENNE | 42000 | 32 rue des Rochers | KILOUTOU | 991 | 16/12/2002 | 540 000,00 | 35 950,53 | 598 988,54 |
| QUETIGNY | 21800 | 15 boulevard du Grand Marché | KILOUTOU | 617 | 16/12/2002 | 535 000,00 | 35 262,26 | 593 072,75 |
| SAINT BRICE SOUS FORET | 95350 | rue du Luat | KILOUTOU | 1266 | 16/12/2002 | 825 000,00 | 53 930,60 | 914 087,82 |
| PARIS | 75009 | 43 rue de Provence | NOUVEAU QIAO JIANG NAN | 77 | 19/12/2002 | 120 511,00 | 10 725,57 | 137 514,93 |
| ASNIERES SUR SEINE | 92600 | 190 rue des Bourguignons | Park Télécom | 34 | 04/02/2003 | 97 000,00 | 11 517,66 | 112 858,36 |
| PARIS | 75009 | 14 rue Notre Dame de Lorette | LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE | 55 | 04/02/2003 | 61 000,00 | 7 384,81 | 71 120,21 |
| PARIS | 75001 | 144/146 rue Saint Honoré | ART DISTRIBUTION INTERNATIONAL | 18 | 04/02/2003 | 349 000,00 | 37 213,26 | 401 661,79 |
| | | | 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 ² | 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 | | | | | | | |
| El Medina Pasta | 98 | | | | | | | |

| Situation du local | CP | Adresse | Locataires | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat et agencements hors frais | Frais d'achat payées par SR | Prix de revient de l'acquisition |
|---------------------|-------|--|----------------------------------|------------------------|--------------|--|-----------------------------|----------------------------------|
| ARGENTEUIL (suite) | | | 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 m ² | Date d'achat | Prix d'achat et agencements hors frais | Frais d'achat payées par SR | Prix de revient de l'acquisition |
|--------------------|-------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------|--------------|--|-----------------------------|----------------------------------|
| PARIS | 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 Siple | Libre | 40 | 22/09/2006 | 80 000,00 | 14 655,00 | 99 183,30 |
| PARIS | 75009 | 68 rue Lafayette | JENNY STAR | 82 | 26/09/2006 | 400 000,00 | 62 280,00 | 484 395,48 |
| MANOSQUE | 04100 | 230 b av de la liberation | 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 ² | 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 | SOJOURDIS (king jouet) | 918 | 27/10/2006 | 902 000,00 | 117 420,00 | 1 060 196,80 |
| SAINT QUENTIN | 02100 | 9-11-13 rue de la Sellerie | EURODIF | 2010 | 08/11/2006 | 2 713 046,00 | 210 900,00 | 3 040 903,84 |
| MONTARGIS | 45200 | 17 place de la République | VENANT (SARL) | 242 | 20/11/2006 | 300 000,00 | 35 292,64 | 348 704,35 |
| | | | VENANT (M. & Mme) | 134 | | | | |
| PARIS | 75002 | 108 rue Réaumur | Raymond de Flos Sarl | 51 | 26/12/2006 | 2 300 000,00 | 296 306,02 | 2 700 158,26 |
| | | | ELC Sarl | 72 | | | | |
| | | | Favil Véronique Sarl | 65 | | | | |
| | | | Pour votre Confort Sarl | 69 | | | | |
| | | | 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 ² | 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 ² | 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 | | | | |
| SOUS-TOTAL I | | | | 78 635 | | 95 792 146,09 | 8 909 033,98 | 109 009 522,89 |

| | |
|---|-------------|
| 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 |
| Total immobilisations incorporelles | | 3 161 567,11 | 60 805,68 | 154 221,66 | 3 376 594,45 | 3 376 594,45 |
| 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 |
| Total TIAP | | 4 527 745,25 | 24 489,75 | 171 303,53 | 4 723 538,53 | 4 893 817,84 |
| SOUS-TOTAL II | | 7 689 312,36 € | 85 295,44 € | 325 525,18 € | 8 100 132,98 € | 8 270 412,29 € |
| TOTAL GENERAL (I + II) | | 103 481 458,45 € | 8 994 329,42 € | 4 633 868,01 € | 117 109 655,87 € | 117 279 935,18 € |

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

Organisation des travaux du Conseil

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

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

- Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
- Monsieur Jean-Louis CHARON, Vice-Président,
- Monsieur Guy AMBLARD,
- La Compagnie d'Assurance AVIP (groupe 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^{er} septembre 2010

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

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

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

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

Votre société a pris en charge les sommes suivantes au cours de l'exercice 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^{er} janvier 2007.

L'Assemblée Générale approuve la proposition d'affectation du résultat présentée par le Directoire et décide d'affecter le bénéfice distribuable à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 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 monétaire composites, ces limites étant majorées du nombre de valeurs mobilières au titre des ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et les cas

échéants, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour réserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit accès au capital de la Société ;

Il est précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond nominal global d'augmentation de capital visé 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.