



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

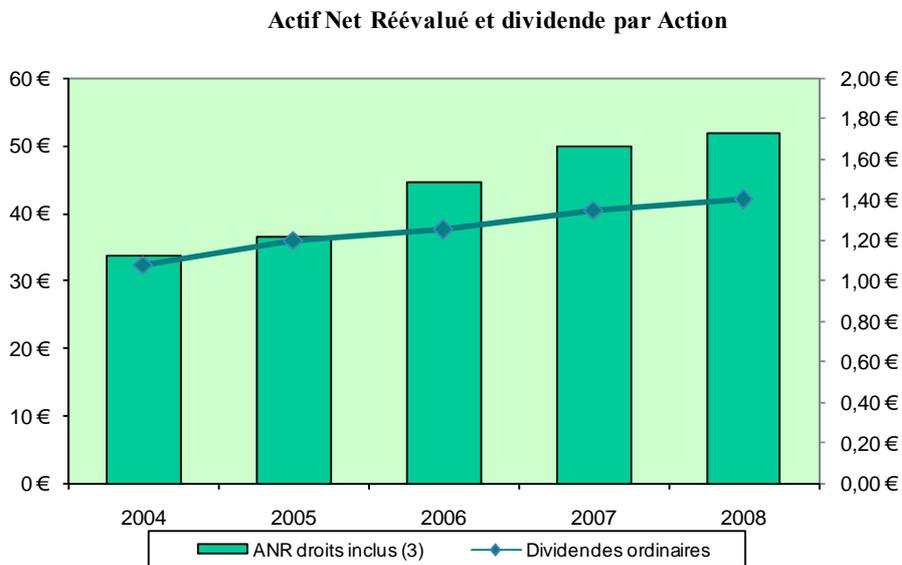
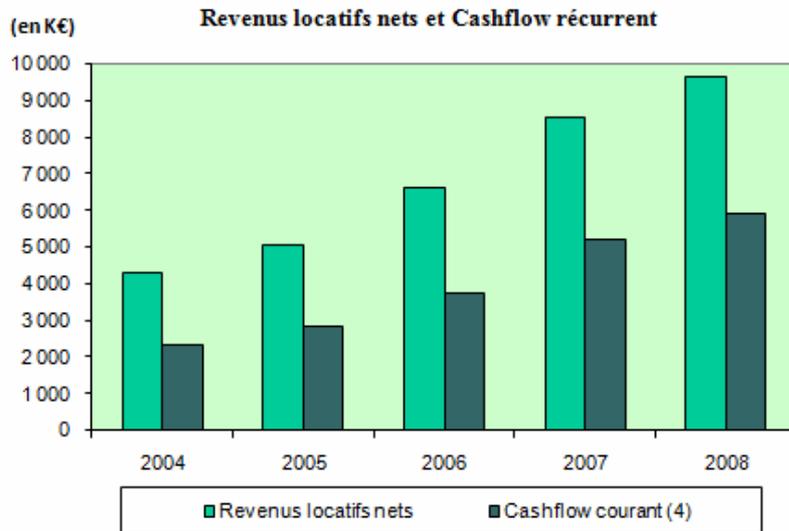
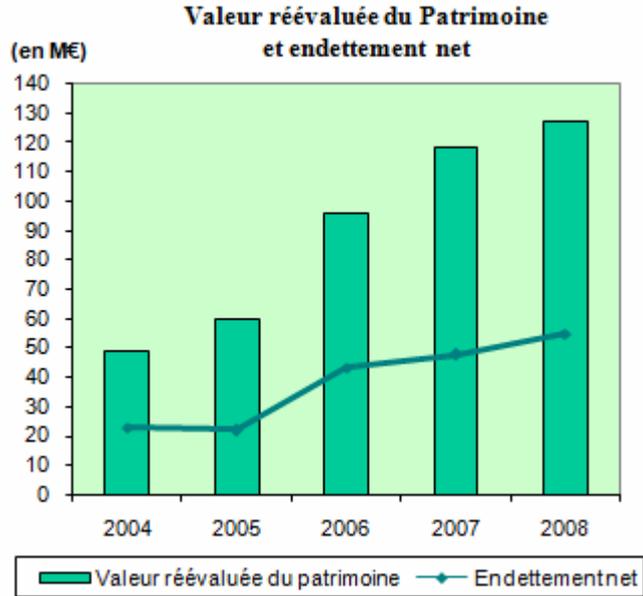
L'ANR de liquidation correspond à l'actif net au 31 décembre réévalué sur la base des expertises immobilières réalisées par les experts indépendants, Foncier Expertise pour les pieds d'immeuble et Cushmann & Wakefield pour les moyennes surfaces de périphérie, et diminué de l'impôt sur les plus-values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

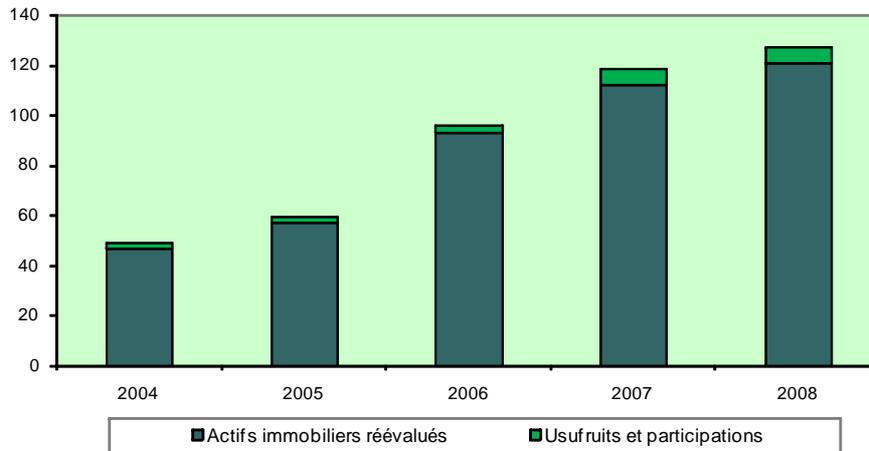
Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 127,5 M€ au 31 décembre 2008 en progression de plus de 7 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- 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€.

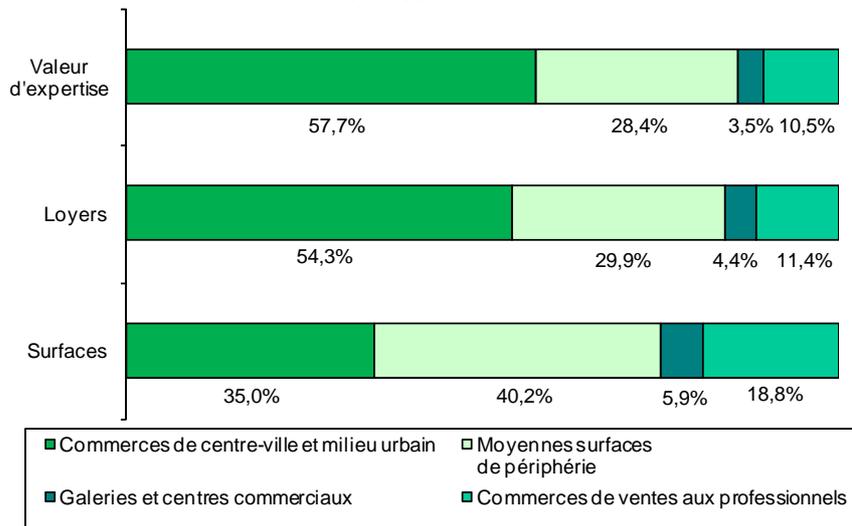


114 rue Saint Dominique – Paris 7^{me}

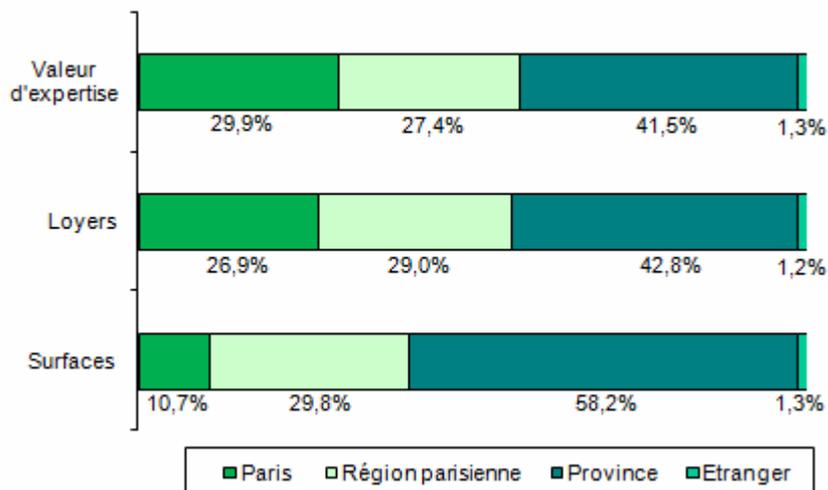
Evolution du patrimoine réévalué
(en millions d'euros)



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 :

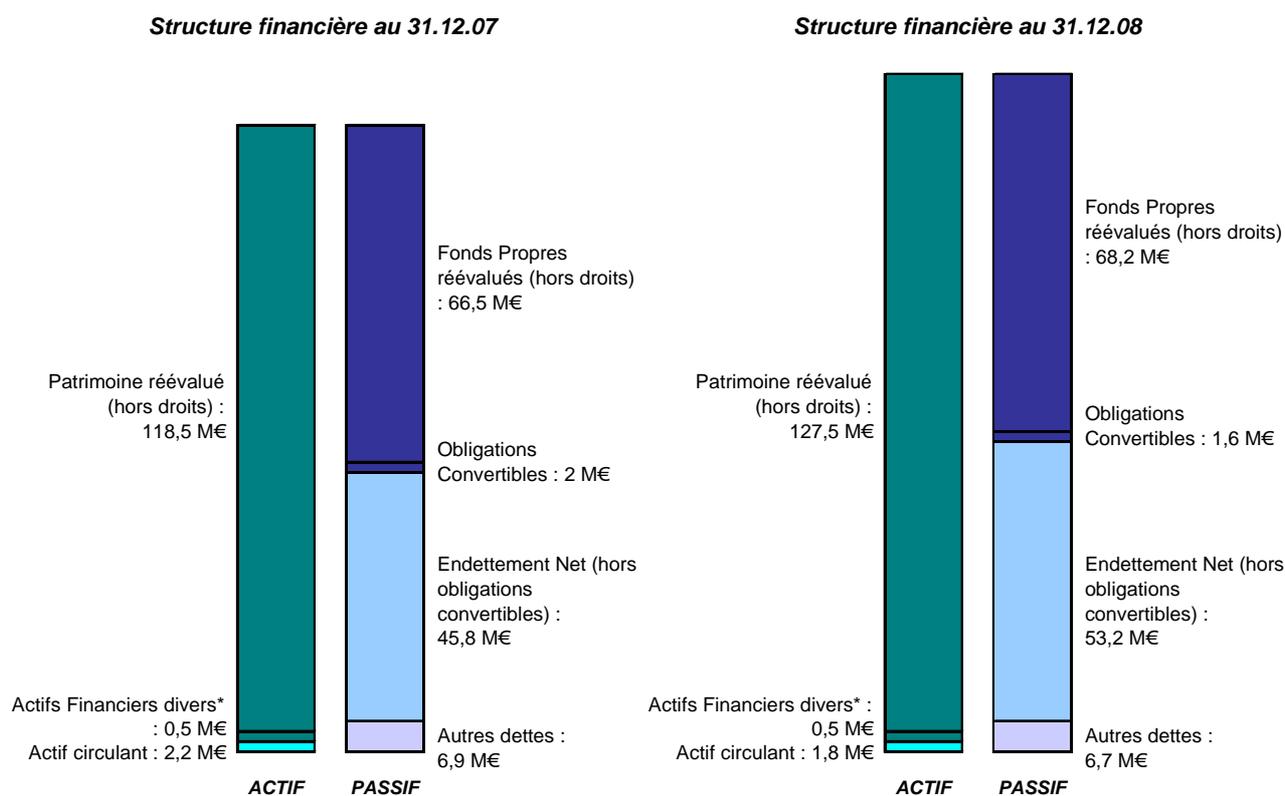
<i>En euros</i>	Au 31.12.2007	Au 31.12.2008
Encours de la dette (hors OC)	54 072 914	59 093 356
Durée de vie moyenne restant à courir	145 mois	142 mois
% dette à taux variable	22,9%	24,9%
% dette à taux variable capée	2,8%	2,4%
% dette à taux variable swapée	17,9%	15,2%
% dette à taux fixe	56,5%	57,4%
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
Dettes brutes / 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	+ 2 287 796,30 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 4 009 740,64 €
Dotation de la réserve indisponible (valeur des actions propres)	- 15 966,03 €
Distribution d'un dividende par action de 1,40 € représentant un montant maximum de	- 2 052 215,20 €
Solde affecté en report à nouveau	1 941 559,41 €

SELECTIRENTE a décidé d'opter pour le régime fiscal SIIC à compter du 1^{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.

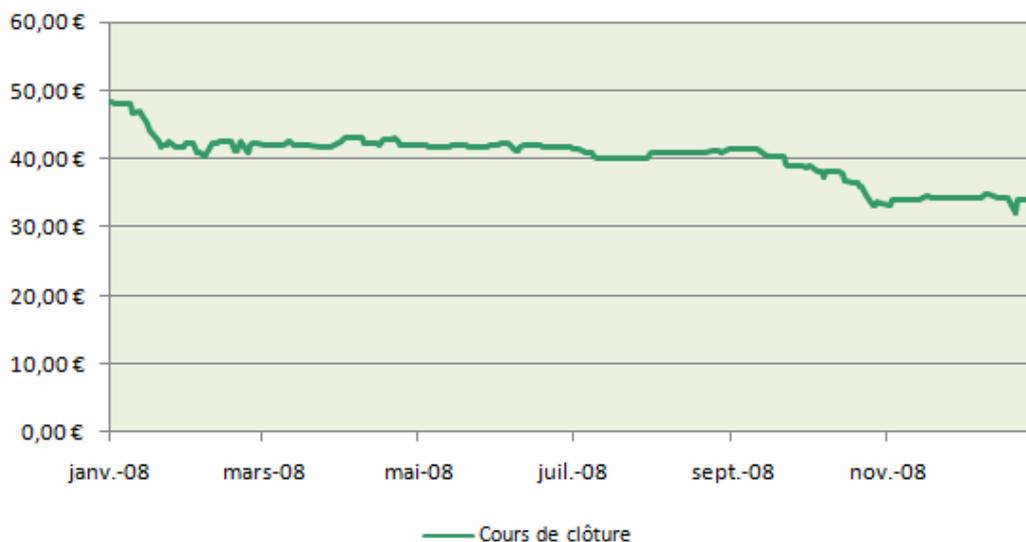
SELECTIRENTE a décidé d'opter pour ce régime fiscal à compter du 1^{er} janvier 2007. L'impôt de sortie exigible à ce titre s'établit à 3,9 M€. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC, SELECTIRENTE a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières. Conformément 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

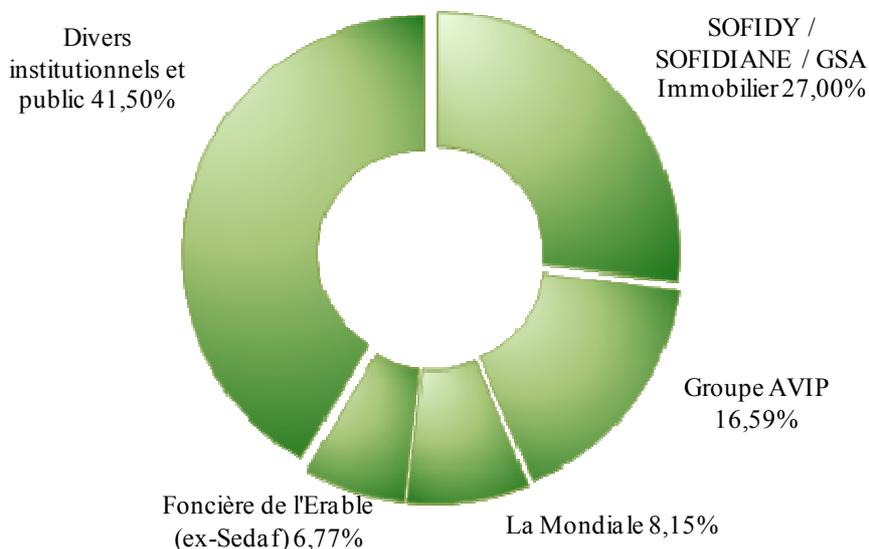
Les 60 000 obligations convertibles émises par la Société en date du 26 novembre 2001 arrivent à échéance le 1^{er} janvier 2009, avec option de conversion exercable du 1^{er} au 22 décembre 2008 sur la base d'une parité de 1 obligation pour 1 action.

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

<i>(en euros)</i>	2004	2005	2006	2007	2008
<i>I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</i>					
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	-
<i>II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</i>					
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
<i>III-RESULTAT PAR ACTION</i>					
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
<i>IV-PERSONNEL</i>					
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 m²	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
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.