



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2010

## SOMMAIRE

### Rapport semestriel d'activité

Contexte

Investissements et arbitrages réalisés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2010

Financement et évolution de la dette

Gestion et couverture du risque de taux

Gestion locative et immobilière

Commentaires sur les résultats et résultats par action

Perspectives et risques sur le semestre à venir

### Comptes et notes annexes

### Déclaration des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel

### Rapport du Commissaire aux Comptes

# Rapport semestriel d'activité

## Contexte

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises s'est ranimé avec 3,6 milliards d'euros engagés sur les 6 premiers mois de 2010 soit une hausse de 34 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009 (*Source CB Richard Ellis*). Dans des volumes certes réduits, l'immobilier d'entreprise retrouve son rôle de valeur refuge dans un environnement financier instable. Dans le même temps, les doutes sur la pérennité de la reprise économique confortent les investisseurs dans leur aversion au risque et les incitent à une forte sélectivité. Il en résulte une baisse des rendements des actifs sécurisés et de qualité sur fond de recul des taux long terme.

Ces constats de reprise des volumes et de baisse des rendements des actifs « prime » se vérifient particulièrement dans le secteur des murs de commerce. Les volumes ont notamment été portés par quelques opérations d'envergure sur des galeries et des centres commerciaux (Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var), la part des commerces représentant plus de 30 % des investissements en immobilier d'entreprises au 1<sup>er</sup> semestre 2010. Quant aux taux de rendement, ils ont à nouveau franchi à la baisse la barre des 5 % sur les meilleurs emplacements de centre ville. Dans un contexte de consommation des ménages globalement morose, il convient de rester prudent sur l'évolution des valeurs locatives qui semblent tout de même se stabiliser.

Au cours du semestre écoulé, SELECTIRENTE a mené une politique d'investissements prudente et axée sur les commerces de centre-ville. La foncière s'attache par ailleurs à optimiser son taux d'occupation et le coût de sa dette.

## Investissements et arbitrages réalisés sur le 1<sup>er</sup> semestre

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, SELECTIRENTE a acquis des murs de commerces exclusivement en centre ville pour un montant total de 7,7 millions d'euros (frais inclus, hors commission d'investissement).

Type de bien*	Adresse	Locataires	Date acquisition	Surf. en m <sup>2</sup>	Prix de revient acquisition en euros (1)
CCV	Bussy Saint Georges (77) - 14 avenue Charles de Gaulle	Crédit Agricole (Banque)	26/03/10	131	406 000
CCV	Paris (9 <sup>ème</sup> ) - 3 boulevard Rochechouart	Cosmetics Centers (Salon de coiffure)	21/05/10	128	909 085
CCV	Paris (9 <sup>ème</sup> ) - 3 boulevard Rochechouart	LCL (Banque)	21/05/10	67	
CCV	Paris (4 <sup>ème</sup> ) - 2 rue Ferdinand Duval	Dragon (Art corporel)	21/05/10	85	961 059
CCV	Paris (4 <sup>ème</sup> ) - 2 rue Ferdinand Duval	Libre	21/05/10	80	
CCV	Paris (3 <sup>ème</sup> ) - 1 rue Comines	JLO Turenne (Restaurant)	21/05/10	61	1 122 987
CCV	Paris (3 <sup>ème</sup> ) - 1 rue Comines	Vegnant Shada (Pressing)	21/05/10	71	
CCV	Asnières sur Seine (92) - 31-33 Grande rue Charles de Gaulle	Elexia (Salon de coiffure)	21/05/10	112	1 229 938
CCV	Asnières sur Seine (92) - 31-33 Grande rue Charles de Gaulle	APL Traditions (Bijouterie)	21/05/10	53	
CCV	Paris (17 <sup>ème</sup> ) - 99 boulevard Gouvion Saint Cyr	Chez Clément (Restaurant)	11/06/10	645	3 111 800
<b>TOTAL</b>				<b>1 433</b>	<b>7 740 869</b>

(1) frais inclus, hors commission d'investissement

\* CCV : Commerce de centre-ville et milieu urbain

Ces investissements portent sur des murs de commerces situés à Paris et en région parisienne :

- un portefeuille de huit boutiques, deux situées boulevard Rochechouart (Paris 9<sup>ème</sup>), deux rue de Turenne (Paris 3<sup>ème</sup>), deux rue Ferdinand Duval dans le Marais (Paris 4<sup>ème</sup>) et deux Grande Rue Charles de Gaulle à Asnières (92), a été acquis au mois de mai pour un prix de revient de 4,2 M€ frais inclus. Après relocation d'une des deux boutiques de la rue Ferdinand Duval actuellement vacante, ce portefeuille procurerait une rentabilité de 6,1 % ;

- un immeuble en toute propriété (645 m<sup>2</sup>) situé boulevard Gouvion Saint-Cyr à Paris (17<sup>ème</sup>), sur la place de la Porte Maillot à quelques mètres du Palais des Congrès, et loué intégralement à l'enseigne de restauration *Chez Clément*. Le prix de revient de 3,1 M€ frais inclus procure une rentabilité immédiate de 6,1 % et le bail prévoit un loyer entièrement variable en fonction du chiffre d'affaires (la base d'indexation étant constituée par le chiffre d'affaires 2009) ;
- pour rappel, les murs d'une agence bancaire Crédit Agricole acquise au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, située avenue Charles de Gaulle à Bussy Saint-Georges (77), et dont le prix de revient de 0,4 M€ frais inclus procure une rentabilité immédiate de 7,6 %.

Fidèle à sa politique d'investissement, SELECTIRENTE sélectionne des investissements capables d'offrir le meilleur couple sécurité / rentabilité en s'appuyant sur les critères suivants :

- l'acquisition de murs de commerces prioritairement de centre ville,
- la recherche d'emplacements de première qualité,
- la mutualisation des risques par la diversification des implantations et des activités des preneurs,
- la prise de locaux déjà loués, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché.

Outre les acquisitions réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2010, SELECTIRENTE a signé au 30 juin 2010 une promesse de vente à hauteur de 0,65 millions d'euros (prix de revient frais inclus) en vue d'acquérir deux boutiques à Paris (11<sup>ème</sup>).

A titre accessoire, en matière d'arbitrage, le 1<sup>er</sup> semestre 2010 a vu la vente d'un appartement aux Andelys (27) pour 39 K€ dégageant une plus-value fiscale de 19 K€. Une promesse de vente portant sur des commerces de périphérie a par ailleurs été conclue.

Au 30 juin 2010, le patrimoine de SELECTIRENTE s'élève à près de 140 millions d'euros et se situe pour environ 60 % à Paris et en région parisienne.

### **Financement et évolution de la dette**

Les acquisitions du 1<sup>er</sup> semestre 2010 ont fait l'objet de financements bancaires dédiés pour un montant total d'emprunts de 4,88 millions d'euros, la différence étant financée sur fonds propres. Les emprunts ont été contractés :

- sur 15 ans à taux fixe (3,9 %) pour 3,03 millions d'euros ;
- sur 15 ans à taux variable, avec un taux indexé sur l'Euribor 3 mois majoré d'une marge de 0,95 % pour 1,85 millions d'euros.

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.

Au 30 juin 2010, la dette bancaire brute ressort à 66,8 millions d'euros contre 64,5 millions d'euros au 31 décembre 2009. Son coût moyen ressort à 3,61 % sur le semestre contre 4,11 % en 2009.

Le ratio *loan to value* (endettement brut rapporté à la valeur d'expertise hors droit des actifs au 31 décembre 2009 augmentée de la valeur d'acquisition des investissements réalisés en 2010) se situe à 48,6% au 30 juin 2010 contre 49,5 % à la fin du précédent exercice.

La Société étudie le financement de plusieurs actifs afin de bénéficier de l'attractivité actuelle des taux d'intérêts, tout en s'orientant vers la recherche de crédits *in fine*.

## Gestion et couverture du risque de taux

Au cours du premier semestre, l'exposition de SELECTIRENTE au risque de taux est restée stable :

<i>En euros</i>	<b>Au 30.06.2010</b>	<b>Au 31.12.2009</b>
Encours de la dette (hors OC)	66 846 284	64 478 218
% dette à taux fixe	51,1%	50,1%
% dette à taux variable swapée	11,7%	12,6%
% dette à taux variable capée	2,0%	2,1%
% dette à taux variable non couverte	35,2%	35,2%

Au 30 juin 2010 comme au 31 décembre 2009, la part de la dette à taux variable non couverte est ramenée à 27,7 % après prise en compte d'un cap de 5 millions d'euros qui court du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2014 (taux plafond de 4 %). A titre d'information, SELECTIRENTE a souscrit le 5 juillet 2010 un second CAP Euribor 3 mois d'un nominal de 3 000 000 € visant à se couvrir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2014 (taux plafond de 4 %). Après prise en compte de ce second cap, la part de la dette à taux variable non couverte est ramenée à 23,2 %.

Sur la base de la dette au 30 juin 2010, de la situation des taux à cette date et des couvertures en place, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au-delà de 0,767 % (valeur de l'EURIBOR 3 mois constatée au 30/06/10) aurait un impact négatif de 235 K€ sur le résultat de la société en année pleine.

## Gestion locative et immobilière

Les actions menées en matière de gestion locative (locations, relocations, renouvellements et déspecialisations de baux) se sont traduites par des nouveaux loyers de 356 K€ contre 378 K€ auparavant; ces actions, menées dans un contexte difficile, ont cependant permis d'encaisser des droits d'entrée et des indemnités de déspecialisation pour un montant global de 27 K€.

<i>En euros</i>	<i>Ancien loyer</i>	<i>Nouveau loyer</i>	<i>Variation (en €)</i>	<i>Variation (en %)</i>
Renouvellements de baux	71 751 €	85 961 €	14 210 €	19,80%
Relocations	306 229 €	270 145 €	- 36 084 €	-11,78%
Cessions de baux avec déspecialisation	- €	- €	- €	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>377 980 €</b>	<b>356 106 €</b>	<b>-21 874 €</b>	<b>-5,79%</b>
Locations			- €	
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée			27 000 €	
<b>TOTAL</b>			<b>5 126 €</b>	

Le taux d'occupation financier moyen du 1<sup>er</sup> semestre 2010 s'établit à 93% contre 94,6 % sur l'ensemble de l'exercice 2009.

Au 30 juin 2010, les locaux vacants sont les suivants :

- un commerce de vente aux professionnels à Vaulx-en-Velin (69) de 4372 m<sup>2</sup>,
- un commerce de centre-ville rue Vaugirard à Paris (15<sup>ème</sup>) de 284 m<sup>2</sup>,
- une surface de centre-ville sur cour avenue de la Résistance au Raincy (93) de 130 m<sup>2</sup>,
- une moyenne surface de périphérie rue Pasteur à Puygouzon (81) de 512 m<sup>2</sup>,
- trois appartements aux Andelys (27) pour une surface totale de 104 m<sup>2</sup>,
- un commerce de centre ville rue Damremont à Paris (18<sup>ème</sup>) de 13 m<sup>2</sup>,
- une moyenne surface de périphérie rue Henri Becquerel à Beauvais (60) de 800 m<sup>2</sup>,
- un commerce de centre ville rue du Général Leclerc à St Ouen l'Aumone (95) de 320 m<sup>2</sup>,
- un commerce de centre ville rue de Réaumur à Paris (2<sup>ème</sup>) de 58 m<sup>2</sup>,
- un commerce de centre ville rue Léo Ferré à Gratentour (31) de 243 m<sup>2</sup>,

- un commerce de centre ville et des surfaces en étage rue Gambetta à Lille (59) de 876 m<sup>2</sup>,
- un commerce de centre ville rue de Turin à Paris (8<sup>ème</sup>) de 32 m<sup>2</sup>,
- une surface de centre ville en étage boulevard de Clocheville à Boulogne-sur-Mer (62) de 611 m<sup>2</sup>,
- un commerce de centre ville rue Ferdinand Duval à Paris (4<sup>ème</sup>) de 80 m<sup>2</sup>.

Il est à noter que la relocation de l'actif de Vaulx-en-Velin était en cours au 30 juin 2010 et que la signature du bail a eu lieu début août. Cette relocation entraînera une amélioration significative du taux d'occupation, l'actif représentant 2,3 % des loyers perçus par Selectirente (1,9 % lors de la 1<sup>ère</sup> année après réalisation de travaux permettant l'arrivée du nouveau locataire, le loyer annuel étant progressif sur 4 ans de 210 K€ la 1<sup>ère</sup> année pour atteindre 260 K€ la 4<sup>ème</sup>).

## Commentaires sur les résultats

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action (1)				
	1S09	2S09	1S10	1S09	2S09	1S10	Var 1S10 / 1S09	Var 1S10 / 2S09
Revenus locatifs bruts	5 543	5 495	5 514	3,78	3,75	3,76	- 0,5%	+ 0,3%
- Charges immobilières	-219	-182	-246	-0,15	-0,12	-0,17	+ 12,2%	+ 35,0%
- Dotations aux amortissements	-1 748	-1 802	-1 834	-1,19	-1,23	-1,25	+ 5,0%	+ 1,8%
- Autres charges d'exploitation	-839	-845	-691	-0,57	-0,58	-0,47	- 17,7%	- 18,3%
- Charges financières nettes	-1 234	-1 018	-1 138	-0,84	-0,69	-0,78	- 7,8%	+ 11,8%
- Impôt sur résultat courant (2)	0	0	0	0,00	0,00	0,00	N/S	N/S
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>1 503</b>	<b>1 648</b>	<b>1 605</b>	<b>1,03</b>	<b>1,12</b>	<b>1,10</b>	<b>+ 6,8%</b>	<b>- 2,6%</b>
Plus-values sur cessions	0	211	19	0,00	0,14	0,01	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-17	-846	-86	-0,01	-0,58	-0,06	N/S	N/S
<b>Résultat net</b>	<b>1 486</b>	<b>1 012</b>	<b>1 539</b>	<b>1,01</b>	<b>0,69</b>	<b>1,05</b>	<b>+ 3,6%</b>	<b>+ 52,0%</b>
<b>Cashflow courant (CAF)</b>	<b>3 293</b>	<b>3 406</b>	<b>3 485</b>	<b>2,25</b>	<b>2,32</b>	<b>2,38</b>	<b>+ 5,8%</b>	<b>+ 2,3%</b>

(1) nombre moyen d'actions sur le semestre

(2) après retraitement de l'IS pour chacun des deux semestres 2009

Les revenus locatifs bruts du semestre s'établissent à 5 514 K€ en progression de 0,3 % par rapport au semestre précédent. Le résultat courant après impôt du semestre ressort à 1 605 K€, en progression de 6,8 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009, profitant notamment d'une bonne tenue des revenus locatifs et d'un coût de la dette toujours faible.

Rapporté à une action, le résultat courant s'établit à 1,10 €. Le *cashflow* courant par action ressort à 2,38 €, en progression de 5,8 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009 et de 2,3 % par rapport au 2<sup>nd</sup> semestre 2009. Le résultat net par action du 1<sup>er</sup> semestre 2010 s'établit à 1,05 € contre 1,01 € au titre de l'exercice 2009, en progression de 3,6 %.

## Perspectives et risques sur le semestre à venir

Les résultats semestriels encourageants permettent de confirmer que l'exercice 2010 devrait se dérouler de façon satisfaisante, en raison notamment des efforts déployés en matière de gestion locative et d'un coût de la dette toujours très modéré.

## Comptes et notes annexes

### ACTIF

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2010</b>		<b>31 décembre 2009</b>
	<b>Brut</b>	<b>Amort / Prov</b>	<b>Net</b>
<b>Immobilisations Incorporelles</b>			
Concession, Brevets	1		1
Frais d'établissement			
Autres immobilisations incorporelles	3 181 863	1 782 675	1 399 188
<b>Immobilisations Corporelles</b>			
Terrains	38 287 283		38 287 283
Constructions	100 997 698	11 782 815	89 214 883
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations en cours	310 198		310 198
<b>Immobilisations Financières</b>			
TIAP*	3 921 683		3 921 683
Créances rattachées à des TIAP			
Fonds de roulement	59 057		59 057
Autres immobilisations financières	255 495		255 495
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>147 013 278</b>	<b>13 565 490</b>	<b>133 447 788</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>			
Créances locatives	690 576		690 576
Créances douteuses	981 437	707 907	273 530
Clients factures à établir	57 257		57 257
Locataires charges à rembourser	578 073		578 073
<b>Autres créances</b>			
Créances fiscales	36 773		36 773
Produits à recevoir	202 293		202 293
Débiteurs divers	119 052	119 052	
Fournisseurs avances et acomptes			
<b>Trésorerie</b>			
Valeurs mobilières de placement	2 178 221		2 178 221
Instruments de trésorerie	103 348		103 348
Disponibilités	151 808		151 808
<b>Charges constatées d'avance</b>	31 306		31 306
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>5 130 144</b>	<b>826 959</b>	<b>4 303 185</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>152 143 422</b>	<b>14 392 449</b>	<b>137 750 973</b>

\* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

## PASSIF

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2010</b>	<b>31 décembre 2009</b>
Capital social	23 453 888	23 453 888
Primes d'émission	16 618 614	16 618 614
Ecart de réévaluation	17 040 112	17 709 571
Ecart de réévaluation distribuable	2 609 740	1 940 280
Réserve légale	774 288	649 393
Réserve indisponible	176 593	189 160
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	1 850 347	1 948 666
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 539 148</b>	<b>2 497 895</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>64 074 633</b>	<b>65 019 371</b>
Provisions pour risques	60 000	60 000
Provisions pour charges	231 791	205 828
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>291 791</b>	<b>265 828</b>
<b>Emprunts</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts auprès des établissements de crédit	66 846 284	64 478 218
Emprunts et dettes financières diverses	710 560	252 514
Dépôt de garantie	2 403 630	2 175 192
<b>Dettes</b>		
Clients avoirs à établir		
Clients créditeurs	555 681	846 921
Clients avances sur charges	703 389	579 694
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	619 384	934 752
Dettes fiscales et sociales	1 215 143	1 159 667
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	270 277	281 629
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>60 200</b>	<b>5 556</b>
<b>DETTES</b>	<b>73 384 548</b>	<b>70 714 143</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>137 750 973</b>	<b>135 999 342</b>

# COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2010 (6 mois)</b>	<b>31 décembre 2009 (12 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (6 mois)</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Loyers	5 024 928	9 809 759	4 829 022
Revenus des usufruits et participations	418 712	989 636	488 749
Revenus annexes	70 174	238 859	225 135
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>5 513 814</b>	<b>11 038 254</b>	<b>5 542 905</b>
Charges locatives refacturables	260 303	637 123	311 774
Taxes refacturables	435 511	732 437	366 328
Commissions et courtages			
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	94 987	239 711	177 482
Autres produits	18 404	39 406	38 337
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>6 323 020</b>	<b>12 686 932</b>	<b>6 436 826</b>
<b>Charges immobilières</b>			
Charges locatives non refacturables	73 872	163 430	103 768
Charges locatives refacturables	260 303	637 123	311 774
Entretien non refacturable	53 744	58 830	33 825
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			
Taxes non refacturables	80 682	109 484	46 463
Taxes refacturables	435 511	732 437	366 328
Autres impôts	37 340	69 174	34 842
<b>Autres achats et charges externes</b>			
Rémunération de la société de gestion	441 104	877 575	437 947
Honoraires	159 191	313 539	169 775
Assurances	16 356	36 091	5 134
Services bancaires	12 860	19 289	14 960
Autres achats	15 968	35 729	22 532
<b>Dotations d'exploitation</b>			
Dotations aux amortissements	1 834 433	3 550 149	1 747 897
Dotations aux provisions pour créances douteuses	107 579	473 675	232 140
Dotations aux provisions pour gros entretien	35 000	68 483	53 184
Dotations aux provisions pour risques			
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir			
<b>Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)</b>	<b>16 191</b>	<b>139 491</b>	<b>119 488</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>3 580 134</b>	<b>7 284 499</b>	<b>3 700 055</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 742 887</b>	<b>5 402 433</b>	<b>2 736 770</b>
Produits sur créances rattachées à des participations		5	5
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	20 080	60 263	38 960
Produits nets sur cessions des immobilisations financières		1 168 374	
Autres intérêts et produits assimilés		7 910	7 910
Reprises sur provisions et transferts de charges			
<b>Total des produits financiers</b>	<b>20 080</b>	<b>1 236 552</b>	<b>46 875</b>
Intérêts et charges assimilés	1 034 233	2 254 152	1 221 012
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières		1 057 797	
Autres intérêts et charges assimilés	123 414	176 266	59 745
Dotations aux amortissements et aux provisions			
<b>Total des charges financières</b>	<b>1 157 646</b>	<b>3 488 215</b>	<b>1 280 757</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 137 566</b>	<b>- 2 251 663</b>	<b>- 1 233 882</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>1 605 321</b>	<b>3 150 770</b>	<b>1 502 888</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital	39 000	1 485 673	718 245
Reprise sur provisions et transferts de charges	14 603	68 817	62 552
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>53 603</b>	<b>1 554 490</b>	<b>780 797</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 540	112 773	44 555
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	19 559	1 275 099	718 391
Dotations aux amortissements et provisions	97 677	819 494	35 166
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>119 776</b>	<b>2 207 366</b>	<b>798 112</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 66 173</b>	<b>- 652 876</b>	<b>- 17 316</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>			21 173
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>1 539 148</b>	<b>2 497 895</b>	<b>1 464 400</b>



## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>En euros</i>	<b>30 juin 2010 (6 mois)</b>	<b>31 décembre 2009 (12 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (6 mois)</b>
Résultat de l'exercice	1 539 148	2 497 895	1 464 400
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 965 099	4 521 906	1 758 769
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	-19 732	-321 152	145
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>3 484 515</b>	<b>6 698 649</b>	<b>3 223 314</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-368 604</b>	<b>265 405</b>	<b>331 207</b>
Variation de l'exit tax liée au régime SIIC			
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>3 115 911</b>	<b>6 964 054</b>	<b>3 554 521</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles			
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-8 199 297	-9 352 886	-721 953
Acquisitions d'immobilisations financières		-84 430	-84 430
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	39 000	1 475 342	709 155
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts		1 167 141	
Autres variations d'immobilisations	-131 195	105 472	-42 255
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-8 291 492</b>	<b>-6 689 361</b>	<b>-139 483</b>
Variation de capital et primes d'émissions			
Dividendes versés aux actionnaires	-2 483 885	-2 045 108	-2 045 108
Paiement de l'exit tax liée au régime SIIC		-973 984	
Nouveaux emprunts contractés	4 880 000	10 119 000	1 450 000
Remboursements d'emprunts bancaires	-2 511 934	-4 734 138	-2 160 992
Remboursement des obligations convertibles	0	-1 638 827	-1 638 827
Variations des dépôts de garantie	225 147	184 850	127 468
Autres variations financières	-6 995	-10 710	-4 560
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>102 333</b>	<b>901 083</b>	<b>-4 272 019</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 5 073 248</b>	<b>1 175 776</b>	<b>- 856 981</b>
Trésorerie d'ouverture	7 041 584	5 865 808	5 865 808
Trésorerie de clôture	1 968 336	7 041 584	5 008 828
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 5 073 248</b>	<b>1 175 776</b>	<b>- 856 981</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	<b>Situation au 31/12/2008</b>	<b>Variation du capital</b>	<b>Affectation du résultat n-1</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation au 31/12/2009</b>
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	17 862 853			- 153 282	17 709 571
Ecart de réévaluation distribuable	1 786 998			153 282	1 940 280
Réserve Légale	558 764		90 629		649 393
Réserve Indisponible	173 194		15 966		189 160
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	2 287 796		- 339 130		1 948 666
Résultat de l'exercice	1 812 573		- 1 812 573	2 497 895	2 497 895
<b>Capitaux Propres</b>	<b>64 566 585</b>	<b>-</b>	<b>- 2 045 108</b>	<b>2 497 895</b>	<b>65 019 372</b>
Dividendes versés			2 045 108		

<i>en Euros</i>	<b>Situation au 31/12/2009</b>	<b>Variation du capital</b>	<b>Affectation du résultat n-1</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation au 30/06/2010</b>
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	17 709 571			- 669 459	17 040 112
Ecart de réévaluation distribuable	1 940 280			669 459	2 609 739
Réserve Légale	649 393		124 895		774 288
Réserve Indisponible	189 160		- 12 567		176 593
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	1 948 666		- 98 319		1 850 347
Résultat de l'exercice	2 497 895		- 2 497 895	1 539 148	1 539 148
<b>Capitaux Propres</b>	<b>65 019 372</b>	<b>-</b>	<b>- 2 483 886</b>	<b>1 539 148</b>	<b>64 074 634</b>
Dividendes versés			2 483 886		

## NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS

### I - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2010 sont établis selon les principes du Plan Comptable Général. SELECTIRENTE n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS.

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

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

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

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

#### ▪ 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 composant

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, SELECTIRENTE a décidé de porter la quote-part des terrains dans la valeur des pieds d'immeubles nouvellement acquis à 35 % contre 20 % auparavant. Le coût d'acquisition des immobilisations corporelles est par conséquent réparti de la manière suivante depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 :

	Commerces de centre-ville		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%

- Modalités d'amortissement

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

Composants	Commerces de centre-ville		Magasins de périphérie	
	Mode	Durée	Mode	Durée
Structure / gros œuvre	Linéaire	60 ans	Linéaire	30 ans
Extérieurs (toiture, façade...)	Linéaire	15 ans	Linéaire	15 ans
Aménagements intérieurs et installations générales	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur touchant un actif immobilier donné, que cet indice de perte de valeur soit interne (dégradation, perte de loyers...) ou externe (baisse de la valeur d'expertise ou bien analyse 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).

Pour rappel, par dérogation à la règle énoncée ci-dessus, la valeur actuelle retenue pour l'actif de Vaulx-en-Velin au 31 décembre 2009 ne correspondait pas à la valeur d'expertise hors droits communiquée par Cushman & Wakefield, soit 1990 000 €, mais à la moyenne arithmétique de cinq méthodes de valorisation de cet actif (l'expertise hors droits, deux méthodes de *Discounted Cashflows* avec des hypothèses différentes, une approche sur la base d'une négociation en cours, une approche bilan – promoteur) aboutissant à une valeur actuelle de 2 535 000 €. Au 30 juin 2010, un bail était en cours de négociation pour relouer cet actif et sa signature est intervenue début août. En l'absence d'indice de perte de valeur au 30 juin 2010, la provision constituée au 31 décembre 2009 n'a pas été révisée ; elle sera revue en fin d'exercice sur la base, notamment, de la valeur révisée par l'expert immobilier.

- *Immobilisations financières*

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

En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable.

- *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).

## II - Notes sur les postes du bilan

### ▪ Immobilisations incorporelles :

Elles sont exclusivement constituées d'usufruits temporaires de parts de SCPI.

### ▪ Immobilisations corporelles :

Elles sont constituées des immeubles constituant le patrimoine immobilier locatif.

### ▪ Immobilisations financières :

Les immobilisations financières sont principalement constituées :

- de parts de SCPI acquises en pleine propriété (IMMORENTE, SELECTINVEST 1, EFIMMO, HABITAPIERRE 2, BUROBOUTIC, FONCIA PIERRE RENDEMENT, NOVAPIERRE, ACTIPIERRE 2, ATLANTIQUE PIERRE 1, SOFIPIERRE et CIFOCOMA 3) pour 3 895 487 €,
- du contrat de liquidité sur les actions de la Société pour 166 517 €,
- d'une participation de 5 % dans le SAS CIMES & Cie pour 26 196 €.

### ▪ Etat des immobilisations au 30 juin 2010

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2009 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		30/06/2010 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais d'établissement						
Concession, Brevets	1					1
Autres immobilisations incorporelles	3 253 500				71 637	3 181 863
<b>TOTAL</b>	<b>3 253 501</b>	-	-	-	<b>71 637</b>	<b>3 181 864</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	35 473 453		2 820 767		6 937	38 287 283
Constructions	95 702 311		5 378 529		83 142	100 997 698
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	176 463		691 534		557 799	310 198
<b>TOTAL</b>	<b>131 352 227</b>	-	<b>8 890 830</b>	-	<b>647 878</b>	<b>139 595 179</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
TIAP	3 921 684					3 921 684
Créances rattachées aux TIAP						
Fonds de roulement	55 767		3 290			59 057
Autres immobilisations financières	258 035		34 287		36 827	255 495
<b>TOTAL</b>	<b>4 235 485</b>	-	<b>37 577</b>	-	<b>36 827</b>	<b>4 236 236</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>138 841 213</b>	-	<b>8 928 407</b>	-	<b>756 342</b>	<b>147 013 279</b>

Les immobilisations en cours sont constituées des indemnités d'immobilisation versées à l'occasion de la signature de promesses de vente en vue d'acquérir des actifs, ainsi que des travaux en cours au 30 juin 2010.

▪ *Etat des amortissements et provisions au 30 juin 2010*

<b>AMORTISSEMENT</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>30/06/2010</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 682 626	171 686	71 637	1 782 675
<b>TOTAL</b>	<b>1 682 626</b>	<b>171 686</b>	<b>71 637</b>	<b>1 782 675</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	8 808 110	1 662 747	15 091	10 455 766
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL</b>	<b>8 808 110</b>	<b>1 662 747</b>	<b>15 091</b>	<b>10 455 766</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
TIAP				
Créances rattachées aux TIAP				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 490 737</b>	<b>1 834 433</b>	<b>86 728</b>	<b>12 238 442</b>

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>30/06/2010</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	1 299 695	41 957	14 603	1 327 049
Sur immobilisations financières				
Sur Créances clients	686 279	107 579	85 951	707 907
Sur autres créances	119 052			119 052
<b>TOTAL</b>	<b>2 105 026</b>	<b>149 536</b>	<b>100 554</b>	<b>2 154 008</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 370 854</b>	<b>184 536</b>	<b>109 591</b>	<b>2 445 799</b>

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 1 327 049 € se décomposent en :

- 68 189 € 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 ;
- 1 258 860 € de dépréciations d'actifs pour lesquels des indices de pertes de valeur ont été identifiés :
  - 181 301 € pour une boutique située rue de Vaugirard à Paris (15<sup>ème</sup>),
  - 64 166 € pour une boutique située avenue de Versailles à Paris (16<sup>ème</sup>),
  - 332 530 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81),
  - 63 605 € pour une boutique rue Saint-Spire à Corbeil (91),
  - 499 000 € pour un magasin de périphérie à Vaulx-en-Velin (69),
  - 33 268 € pour une boutique rue Ordener à Paris (18<sup>ème</sup>),
  - 45 296 € pour une boutique à Montargis (45),
  - 8 646 € pour une boutique rue de Rosiers à Corbeil (91),

- 15 758 € pour une boutique à Epinay-sur-Seine (93),
- 15 290 € pour une boutique rue Saint Spire à Corbel (91).

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. Au 30 juin 2010, seul le montant résiduel non encaissé du séquestre figure à l'actif pour 119 K€, montant intégralement provisionné compte tenu du risque de recouvrement identifié. Pour mémoire, la plus-value réalisée en 2005 sur cette vente a été de 3 588 830 €, nette de frais et avant impôt.

#### ▪ *Etat des créances au 30 juin 2010*

<i>En euros</i>	<b>Montant Brut</b>	<b>A un an au plus</b>	<b>A plus d'un an</b>
<b>Créance de l'actif immobilisé</b>			
Fonds de roulement	59 057		59 057
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients	690 576	690 576	
Clients douteux et litigieux	981 437	981 437	
Autres créances clients	578 073	578 073	
Clients -facture à établir	57 257	57 257	
Etat : Impôt sur les bénéfices			-
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	36 773	36 773	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	119 052	119 052	
Produits à recevoir	202 293	202 293	
Charges constatées d'avance	31 306	31 306	
<b>TOTAL</b>	<b>2 755 824</b>	<b>2 696 767</b>	<b>59 057</b>

#### ▪ *Capital social*

Au 30 juin 2010, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 23 453 888 euros et se compose de 1 465 868 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

#### ▪ *Ecart de réévaluation*

En 2007, 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.

Conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée générale du 31 mai 2010, une quote-part de l'écart de réévaluation a été transféré à un poste de réserves distribuables pour 669 459 €. Au 30 juin 2010, le solde de ce poste s'élève à 2 609 740 €.

▪ *Provisions pour risques et charges*

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>30/06/2010</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour gros entretien	205 828	35 000	9 037	231 791
Autres provisions pour risques et charges	60 000			60 000
<b>TOTAL</b>	<b>265 828</b>	<b>35 000</b>	<b>9 037</b>	<b>291 791</b>

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

Les autres provisions pour risques et charges correspondent à des risques encourus dans des procédures d'expertise engagées par des locataires ayant subi des troubles d'exploitation.

▪ *Etat des dettes au 30 juin 2010*

<i>En euros</i>	<b>Montant brut</b>	<b>A un an au plus</b>	<b>de 1 à 5 ans</b>	<b>A plus de 5 ans</b>
Dettes financières sur obligations convertibles	-	-		
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	66 846 284	5 312 877	21 191 458	40 341 950
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	3 114 190	710 560		2 403 630
Fournisseurs et comptes rattachés	619 384	619 384		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	973 983	973 983		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	227 467	227 467		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	13 692	13 692		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	1 529 347	1 529 347		
Produits constatés d'avance	60 200	60 200		
<b>TOTAL</b>	<b>73 384 547</b>	<b>9 447 509</b>	<b>21 191 458</b>	<b>42 745 580</b>



### ▪ Dette d'impôt sur les sociétés

L'option pour le régime fiscal des SIIC entrée dans le régime entraîne l'exigibilité d'un impôt de sortie calculé au taux de 16,5 % sur les plus values latentes sur les biens immobiliers. A ce titre SELECTIRENTE est redevable 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)	973 984
15 décembre 2008 (payé)	973 984
15 décembre 2009 (payé)	973 984
15 décembre 2010	973 984

Le solde de cette dette fiscale est donc de 973 934 € au 30 juin 2010.

### ▪ Trésorerie

<i>en Euros</i>	Titres détenus au 30/06/2010	Prix d'achat (valeur comptable)	Valeur au 30/06/2010	Plus value potentielle	Moins value potentielle
Sicav Monétaire Fortis Trésorerie jour	1	4 103	4 108	5	
Certificat de dépôts / BECM (Crédit Mutuel)		1 006 042			
Actions Unibail (FR0000124711)	9 076	1 168 077	1 222 991	54 914	
<b>Sous-total VMP</b>		<b>2 178 221</b>	<b>1 227 099</b>	<b>54 920</b>	
Instruments de Trésorerie		103 348			
Disponibilités		151 808			
Comptes courant créditeurs		- 465 041			
<b>Total trésorerie</b>		<b>1 968 336</b>			

### ▪ Mouvements sur actions propres

Dans le cadre du contrat de liquidité, les mouvements sur actions propres du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2010 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 31/12/2009	4 736	176 593			- 42 761
Achats de l'exercice	672	26 750			
Ventes de l'exercice	849	36 826			- 2 540
<b>Actions propres détenues au 30/06/2010</b>	<b>4 559</b>	<b>166 517</b>		<b>166 517</b>	<b>- 45 301</b>
<b>Solde espèces (dont vente de DPS)</b>		<b>88 978</b>		<b>88 978</b>	
<b>Total du compte de liquidité</b>		<b>255 495</b>	<b>-</b>	<b>255 495</b>	

### III - Notes sur le compte de résultat

#### ▪ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE au 30 juin 2010 s'établit à 5 513 814 € et intègre des dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété et des usufruits de parts de SCPI à hauteur de 418 712 €, soit 7,6 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 98,91% et pour le solde en Belgique.

#### ▪ Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	<b>Résultat comptable avant impôt</b>	<b>Base fiscale</b>	<b>Impôt dû</b>	<b>Résultat net</b>
<b>Courant</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	1 567 950			1 567 950
- non exonéré	37 371	36 958		37 371
<b>Exceptionnel</b>				-
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 50%	19 441			19 441
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	- 85 444			- 85 444
- non exonéré	- 170	- 170		- 170
<b>TOTAL</b>	<b>1 539 148</b>	<b>36 788</b>	<b>-</b>	<b>1 539 148</b>

### IV - Engagements hors bilan au 30 juin 2009 et autres informations

#### ▪ Promesses signées

Au 30 juin 2010, SELECTIRENTE a signé une promesse de vente en vue d'acquérir un commerce de centre ville pour un prix de revient frais inclus de 0,65 millions d'euros.

#### ▪ 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 30 juin 2010, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège prêteur de deniers : lotissement des Cents Arpents à Saran (45), 39 rue Saint-Spire à Corbeil-Essonnes (91), 89 rue Mirabeau à Bourges (45).

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 EFIMMO, 510 parts de la SCPI HABITAPIERRE 2, l'usufruit temporaire de 10 009 parts de SCPI IMMORENTE, l'usufruit temporaire de 190 parts de la SCPI EFIMMO, l'usufruit temporaire de 840 parts de la SCPI PARTICIPATION FONCIERE 1, l'usufruit temporaire de 820 parts de la SCPI PARTICIPATION FONCIERE 2 ont été nantis.

### ▪ *Garanties d'actifs et de passifs*

Dans le cadre de la cession de sa participation dans ANTIKEHAU intervenue en 2005, SELECTIRENTE a octroyé au cessionnaire une garantie d'actifs et de passifs plafonnée à la somme de 472 222 €. En conséquence, SELECTIRENTE a signé une convention de séquestre au terme de laquelle il a été prélevé sur le prix de vente cette somme de 472 222 € en couverture de la garantie d'actifs et de passifs octroyée. Ce séquestre a été partiellement remboursé en 2006 et au cours du premier semestre 2009. Son solde s'élève à 119 052 € au 30 juin 2009.

### ▪ *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 souscrit le 12 décembre 2007 un emprunt à taux variable d'un montant nominal de 1 500 000 €, amortissable sur 15 ans, 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 %.

SELECTIRENTE a souscrit le 24 juillet 2009 un CAP Euribor 3 mois d'un nominal de 5 000 000 € visant à se couvrir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2014 contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 4 %).

### ▪ *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 30 juin 2010, 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.

### ▪ *Etat des dettes et créances avec les parties liées*

Suivant l'article C. com. L 233-18, aucune entreprise n'étant susceptible d'être incluse par intégration globale dans un même ensemble consolidable que SELECTIRENTE, il n'y a par conséquent aucune entreprise liée. Néanmoins, SOFIDY, Société de Gestion de la foncière peut être considéré comme une partie liée. A titre d'information, les dettes et créances avec les parties liées au 30 juin 2010 se présentent comme suit :

- dette de 129 492 € à l'égard de la Société de Gestion au titre de la commission gestion.

## Déclaration des personnes physiques responsables

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 2 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.



Christian FLAMARION  
Président Directeur Général de SOFIDY S.A.



Jean-Marc PETER  
Président du Directoire de SELECTIRENTE

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle Période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 30 juin 2010

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels de la société SELECTIRENTE S.A., relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **I – Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations du semestre ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de ce semestre.

### **II – Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels.

Paris la Défense, le 30 août 2010

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*