

# COMPTES au 31 décembre 2010

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2010

| ACTIF                                  | Exercice N,<br>clos le 31/12/10 |                               |                    | Exercice N,<br>clos le 31/12/09 |
|--|---------------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------------|
|  | BRUT                            | Amortissements,<br>provisions | NET                | NET                             |
| <b>Immobilisations Incorporelles</b>   |                                 |                               |                    |                                 |
| Concession, Brevets                    | 1                               |                               | 1                  | 1                               |
| Frais d'établissement                  |                                 |                               |                    |                                 |
| Autres immobilisations incorporelles   | 3 067 361                       | 1 835 728                     | 1 231 633          | 1 570 874                       |
| <b>Immobilisations Corporelles</b>     |                                 |                               |                    |                                 |
| Terrains                               | 38 527 781                      |                               | 38 527 781         | 35 473 453                      |
| Constructions                          | 100 437 433                     | 12 439 345                    | 87 998 088         | 85 594 505                      |
| Autres immobilisations corporelles     |                                 |                               |                    |                                 |
| Immobilisations en cours               | 893 128                         |                               | 893 128            | 176 463                         |
| <b>Immobilisations Financières</b>     |                                 |                               |                    |                                 |
| TIAP*                                  | 4 729 803                       | -                             | 4 729 803          | 3 921 683                       |
| Créances rattachées à des TIAP         | -                               |                               | -                  | -                               |
| Fonds de roulement                     | 63 017                          |                               | 63 017             | 55 767                          |
| Autres immobilisations financières     | 255 379                         | -                             | 255 379            | 258 035                         |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                | <b>147 973 903</b>              | <b>14 275 073</b>             | <b>133 698 830</b> | <b>127 050 781</b>              |
| <b>Clients et comptes rattachés</b>    |                                 |                               |                    |                                 |
| Créances locatives                     | 614 318                         |                               | 614 318            | 607 752                         |
| Créances douteuses                     | 938 051                         | 683 390                       | 254 661            | 273 671                         |
| Clients factures à établir             | 129 911                         |                               | 129 911            | 61 339                          |
| Locataires charges à rembourser        | 587 821                         |                               | 587 821            | 594 090                         |
| <b>Autres créances</b>                 |                                 |                               |                    |                                 |
| Créances fiscales                      | 77 442                          |                               | 77 442             | 67 730                          |
| Produits à recevoir                    | 256 157                         |                               | 256 157            | 263 864                         |
| Débiteurs divers                       | 119 312                         | 119 052                       | 260                | -                               |
| Fournisseur débiteurs                  | -                               |                               | -                  | -                               |
| <b>Trésorerie</b>                      |                                 |                               |                    |                                 |
| Valeurs mobilières de placement        | 2 726 040                       |                               | 2 726 040          | 5 296 620                       |
| Instruments de trésorerie              | 91 866                          |                               | 91 866             | 83 077                          |
| Disponibilités                         | 2 053 468                       |                               | 2 053 468          | 1 661 887                       |
| <b>Charges constatées d'avance</b>     | 41 936                          |                               | 41 936             | 38 531                          |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                 | <b>7 636 322</b>                | <b>802 442</b>                | <b>6 833 879</b>   | <b>8 948 561</b>                |
| Prime de remboursement des Obligations | -                               |                               | -                  | -                               |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                   | <b>155 610 225</b>              | <b>15 077 515</b>             | <b>140 532 710</b> | <b>135 999 342</b>              |

\* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2010 (SUITE)

| PASSIF  | Exercice N,<br>clos le 31/12/10 | Exercice N,<br>clos le 31/12/09 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| 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                                | 1 850 007                       | 1 948 666                       |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                   | <b>4 161 023</b>                | <b>2 497 895</b>                |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                         | <b>66 696 169</b>               | <b>65 019 371</b>               |
| Provisions pour risques                         | 60 000                          | 60 000                          |
| Provisions pour charges                         | 252 977                         | 205 828                         |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>       | <b>312 977</b>                  | <b>265 828</b>                  |
| <b>Emprunts</b>                                 |                                 |                                 |
| Dette financière sur obligations convertibles   | -                               | -                               |
| Emprunts auprès des établissements de crédit    | 67 524 739                      | 64 478 218                      |
| Emprunts et dettes financières diverses         | 241 091                         | 252 514                         |
| Dépôt de garantie                               | 2 418 686                       | 2 175 192                       |
| <b>Dettes</b>                                   |                                 |                                 |
| Clients avoirs à établir                        | 2 791                           | -                               |
| Clients créditeurs                              | 856 185                         | 846 921                         |
| Clients avances sur charges                     | 667 700                         | 579 694                         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés        | 1 204 175                       | 934 752                         |
| Dettes fiscales et sociales                     | 265 264                         | 1 159 667                       |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés |                                 |                                 |
| Créditeurs divers                               | 11 664                          | 13 615                          |
| Autres dettes                                   | 248 609                         | 268 014                         |
| <b>Produits constatés d'avance</b>              | <b>82 659</b>                   | <b>5 556</b>                    |
| <b>DETTES</b>                                   | <b>73 523 564</b>               | <b>70 714 143</b>               |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                            | <b>140 532 710</b>              | <b>135 999 342</b>              |

## COMPTE DE RESULTAT 2010

| <i>en Euros</i>   | <b>Exercice N,<br/>clos le<br/>31/12/10</b> | <b>Exercice N-1,<br/>clos le<br/>31/12/09</b> |
|---|---|---|
| <b>Produits d'exploitation</b>                                      |   |   |
| Loyers  | 10 161 486                                  | 9 809 759                                     |
| Revenus des SCPI  | 898 974                                     | 989 636                                       |
| Revenus annexes   | 184 144                                     | 238 859                                       |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                       | <b>11 244 605</b>                           | <b>11 038 254</b>                             |
| Charges locatives refacturables                                     | 590 097                                     | 637 123                                       |
| Taxes refacturables   | 788 212                                     | 732 437                                       |
| Commissions et courtages  | 35 350                                      | -   |
| Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges     | 271 202                                     | 239 711                                       |
| Autres produits   | 30 407                                      | 39 406  |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                            | <b>12 959 872</b>                           | <b>12 686 932</b>                             |
| <b>Charges immobilières</b>   |   |   |
| Charges locatives non refacturables                                 | 158 912                                     | 163 430                                       |
| Charges locatives refacturables                                     | 590 097                                     | 637 123                                       |
| Entretien non refacturable  | 69 149                                      | 58 830  |
| <b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>                        |   |   |
| Taxes non refacturables   | 150 712                                     | 109 484                                       |
| Taxes refacturables   | 788 212                                     | 732 437                                       |
| Autres impôts   | 71 081                                      | 69 174  |
| <b>Autres achats et charges externes</b>                            |   |   |
| Rémunération de la société de gestion                               | 891 591                                     | 877 575                                       |
| Honoraires  | 377 065                                     | 313 539                                       |
| Assurances  | 12 604                                      | 36 091  |
| Services bancaires  | 24 856                                      | 19 289  |
| Autres achats   | 34 549                                      | 35 729  |
| <b>Dotations d'exploitation</b>                                     |   |   |
| Dotations aux amortissements  | 3 737 607                                   | 3 550 149                                     |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses                    | 243 487                                     | 473 675                                       |
| Dotations aux provisions pour gros entretien                        | 71 975                                      | 68 483  |
| Dotations aux provisions pour risques                               | -   | -   |
| Dotations aux provisions pour Charges à Répartir                    |   |   |
| <b>Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)</b> | <b>176 997</b>                              | <b>139 491</b>                                |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                             | <b>7 398 895</b>                            | <b>7 284 499</b>                              |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                      | <b>5 560 977</b>                            | <b>5 402 433</b>                              |

## COMPTE DE RESULTAT 2010 (SUITE)

| <i>en Euros</i>   | Exercice N,<br>clos le<br>31/12/10 | Exercice N-1,<br>clos le<br>31/12/09 |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Produits financiers</b>                                  |                                    |                                      |
| Produits sur créances rattachées à des participations       | -                                  | 5                                    |
| Produits nets sur cessions de VMP et Actions                | 199 093                            | 60 263                               |
| Produits nets sur cessions des immobilisations financières  | -                                  | 1 168 374                            |
| Autres intérêts et produits assimilés                       | -                                  | 7 910                                |
| Reprises sur provisions et transferts de charges            | -                                  | -                                    |
| <b>Total des produits financiers</b>                        | <b>199 093</b>                     | <b>1 236 552</b>                     |
| <b>Charges financières</b>                                  |                                    |                                      |
| Intérêts et charges assimilés                               | 2 153 198                          | 2 254 152                            |
| Charges nettes sur cessions de VMP                          | -                                  | 1 057 797                            |
| Charges nettes sur cessions des immobilisations financières | -                                  | 1 057 797                            |
| Autres intérêts et charges assimilés                        | 236 407                            | 176 266                              |
| Dotations aux amortissements et aux provisions              | -                                  | -                                    |
| <b>Total des charges financières</b>                        | <b>2 389 605</b>                   | <b>3 488 215</b>                     |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                   | <b>- 2 190 512</b>                 | <b>- 2 251 663</b>                   |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>                         | <b>3 370 465</b>                   | <b>3 150 770</b>                     |
| <b>Produits exceptionnels</b>                               |                                    |                                      |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion            | 3 162                              | -                                    |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital            | 2 409 400                          | 1 485 673                            |
| Reprise sur provisions et transferts de charges             | 772 358                            | 68 817                               |
| <b>Total des produits exceptionnels</b>                     | <b>3 184 920</b>                   | <b>1 554 490</b>                     |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                              |                                    |                                      |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion           | 50 076                             | 112 773                              |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital           | 2 206 272                          | 1 275 099                            |
| Dotations aux amortissements et provisions                  | 134 862                            | 819 494                              |
| <b>Total des charges exceptionnelles</b>                    | <b>2 391 210</b>                   | <b>2 207 366</b>                     |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                | <b>793 710</b>                     | <b>- 652 876</b>                     |
| <b>Impôts sur les bénéfices</b>                             | <b>3 152</b>                       |                                      |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                    | <b>4 161 023</b>                   | <b>2 497 895</b>                     |

## ANNEXE

### I – Faits marquants de l'exercice

Aucun événement marquant en 2010 et aucun événement postérieur susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes de l'exercice ne sont à signaler.

### II - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 31 décembre 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.

#### • 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 du démembrement.

#### • Immobilisations corporelles

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

- Quote-part terrain et répartition par composants

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

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, SELECTIRENTE a décidé de porter la quote-part des terrains dans la valeur des pieds d'immeubles nouvellement acquis à 35 % contre 20 % auparavant. L'affectation par composant restant quant à elle inchangée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, le coût d'acquisition des immobilisations corporelles est par conséquent réparti de la manière suivante depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 :

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

- Réévaluation des immobilisations dans le cadre de l'adoption du régime fiscal SIIC à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2007

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

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

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

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

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

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur touchant un actif immobilier donné, que cet indice de perte de valeur soit interne (dégradation de l'actif, vacance ou 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 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 de l'évolution du marché en 2010, des reprises nettes sur provisions ont été constatées pour un montant de 723 530 € portant les provisions pour dépréciations d'actifs de 1 299 696 € au 31 décembre 2009 à 576 165 € au 31 décembre 2010.

- *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 2009 et au 31 décembre 2010.

- *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).

- *Instrument de trésorerie*

Le poste correspond à des primes de cap amorties linéairement entre la date de souscription et la date d'échéance de la couverture.

- *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. Aucune augmentation de capital n'a été réalisée en 2010.

### 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 et une participation de 5 % dans la SAS CIMES & Cie. Leur liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

- *Etat des immobilisations au 31 décembre 2010*

| IMMOBILISATIONS<br><i>en Euros</i>   | 31/12/2009<br>Valeurs<br>Brutes | Augmentation                           |  | Diminution                   |                                   | 31/12/2010<br>Valeurs<br>brutes |
|--------------------------------------|---------------------------------|--|--|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|                                      |                                 | Réévaluation<br>libre au<br>01/01/2007 | Acquisitions,<br>créations,<br>apports | Virement<br>poste à<br>poste | Cessions,<br>mise hors<br>service |                                 |
| <b>Immobilisations incorporelles</b> |                                 |  |  |                              |                                   |                                 |
| Frais d'établissement                |                                 |  |  |                              |                                   |                                 |
| Concession, Brevets                  | 1                               |  |  |                              |                                   | 1                               |
| Autres immobilisations incorporelles | 3 253 500                       |  |  |                              | 186 139                           | 3 067 361                       |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>3 253 501</b>                | -                                      | -                                      | -                            | <b>186 139</b>                    | <b>3 067 362</b>                |
| <b>Immobilisations corporelles</b>   |                                 |  |  |                              |                                   |                                 |
| Terrains                             | 35 473 453                      |  | 3 566 802                              |                              | 512 474                           | 38 527 781                      |
| Constructions                        | 95 702 311                      |  | 6 853 468                              |                              | 2 118 346                         | 100 437 433                     |
| Autres immobilisations corporelles   |                                 |  |  |                              |                                   |                                 |
| Immobilisations corporelles en cours | 176 463                         |  | 1 487 885                              |                              | 771 220                           | 893 128                         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>131 352 227</b>              | -                                      | <b>11 908 155</b>                      | -                            | <b>3 402 040</b>                  | <b>139 858 342</b>              |
| <b>Immobilisations financières</b>   |                                 |  |  |                              |                                   |                                 |
| TIAP                                 | 3 921 684                       |  | 808 120                                |                              |                                   | 4 729 804                       |
| Créances rattachées aux TIAP         |                                 |  |  |                              |                                   |                                 |
| Fonds de roulement                   | 55 767                          |  | 7 250                                  |                              |                                   | 63 017                          |
| Autres immobilisations financières   | 258 035                         |  | 70 642                                 |                              | 73 298                            | 255 379                         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>4 235 485</b>                | -                                      | <b>886 012</b>                         | -                            | <b>73 298</b>                     | <b>5 048 200</b>                |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                 | <b>138 841 213</b>              | -                                      | <b>12 794 167</b>                      | -                            | <b>3 661 477</b>                  | <b>147 973 903</b>              |

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

• *Etat des amortissements et provisions au 31 décembre 2010*

| <b>AMORTISSEMENT</b><br><i>en Euros</i> | <b>31/12/2009</b> | <b>Augmentation</b><br><b>Dotations</b> | <b>Diminution</b><br><b>Reprises</b> | <b>31/12/2010</b> |
|---|-------------------|---|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>    |                   |   |                                      |                   |
| Autres immobilisations incorporelles    | 1 682 626         | 339 241                                 | 186 139                              | 1 835 728         |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>1 682 626</b>  | <b>339 241</b>                          | <b>186 139</b>                       | <b>1 835 728</b>  |
| <b>Immobilisations corporelles</b>      |                   |   |                                      |                   |
| Constructions                           | 8 808 110         | 3 398 366                               | 343 296                              | 11 863 180        |
| Autres immobilisations corporelles      |                   |   |                                      |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                    | <b>10 490 737</b> | <b>3 737 607</b>                        | <b>529 435</b>                       | <b>13 698 909</b> |

| <b>PROVISIONS</b><br><i>en Euros</i> | <b>31/12/2009</b> | <b>Augmentation</b><br><b>Dotations</b> | <b>Diminution</b><br><b>Reprises</b> | <b>31/12/2010</b> |
|--------------------------------------|-------------------|---|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Provisions pour dépréciations</b> |                   |   |                                      |                   |
| Sur immobilisations corporelles      | 1 299 695         | 48 828                                  | 772 358                              | 576 165           |
| Sur créances clients                 | 686 279           | 243 487                                 | 246 376                              | 683 390           |
| Sur autres créances                  | 119 052           |   |                                      | 119 052           |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>2 105 026</b>  | <b>292 315</b>                          | <b>1 018 734</b>                     | <b>1 378 607</b>  |

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 576 165 € se décomposent en :

- 42 179 € de provisions 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,
- 533 986 € de provisions pour 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 :
  - 152 051 € pour une boutique situé rue Vaugirard à Paris (15<sup>ème</sup>),
  - 279 192 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81),
  - 44 949 € pour une boutique 8 rue Saint-Spire à Corbeil (91),
  - 18 944 € pour une boutique 39 rue Saint-Spire à Corbeil (91),
  - 38 850 € pour une boutique à Montargis (45).

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 2010, seul le montant résiduel non encaissé du séquestre figure à l'actif pour 119 052 €, montant intégralement provisionné compte tenu du risque de recouvrement identifié. 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 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>                |                     |                        |                       |
| Autres immobilisations financières                  | 63 017              |                        | 63 017                |
| <b>Créances de l'actif circulant</b>                |                     |                        |                       |
| Clients   | 614 318             | 614 318                |                       |
| Clients douteux et litigieux                        | 938 051             | 938 051                |                       |
| Autres créances clients (acomptes/charges)          | 587 821             | 587 821                |                       |
| Clients factures à établir                          | 129 911             | 129 911                |                       |
| Etat : Impôt sur les bénéfiques                     |                     | -                      |                       |
| Etat : Taxe sur la valeur ajoutée                   | 64 466              | 64 466                 |                       |
| Etat : Autres impôts, taxes et versements assimilés | 12 976              | 12 976                 |                       |
| Groupe et associés                                  |                     |                        |                       |
| Débiteurs divers                                    | 119 312             | 119 312                |                       |
| Produits à recevoir                                 | 256 157             | 256 157                |                       |
| Charges constatées d'avance                         | 41 936              | 41 936                 |                       |
| <b>TOTAL</b>  | <b>2 827 965</b>    | <b>2 764 948</b>       | <b>63 017</b>         |

- *Tableau de variation des capitaux propres*

| <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 31/12/2010</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                      |                             | - 98 659                           |                          | 1 850 007                      |
| Résultat de l'exercice             | 2 497 895                      |                             | - 2 497 895                        | 4 161 023                | 4 161 023                      |
| <b>Capitaux Propres</b>            | <b>65 019 372</b>              | <b>-</b>                    | <b>- 2 484 226</b>                 | <b>4 161 023</b>         | <b>66 696 169</b>              |
| Dividendes versés                  |                                |                             | 2 484 226                          |                          |                                |

- *Capital social*

Au 31 décembre 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 d'évaluation*

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

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation. La Société propose à ce titre de transférer un montant de 1 229 990,69 € du poste « Ecart de

réévaluation » à un poste de réserves distribuables (cf. résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale).  
En cas d'approbation de cette résolution, le solde du poste « Ecart de réévaluation » serait le suivant :

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ecart d'évaluation brut  | 23 611 731        |
| Impôt de sortie  | -3 895 936        |
| - Transfert relatif aux cessions de l'exercice 2007  | -1 645 071        |
| - Transfert relatif aux amortissements 2007 de l'écart d'évaluation                                      | -141 927          |
| Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2007 (après affectation)                              | <b>17 928 797</b> |
| - Transfert relatif aux cessions de l'exercice 2008  | -                 |
| - Transfert relatif aux amortissements 2008 de l'écart d'évaluation                                      | -153 282          |
| - Diminution pour dépréciation d'actif sur l'exercice 2008   | -65 944           |
| Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2008  | <b>17 709 571</b> |
| - Transfert relatif aux cessions de l'exercice 2009  | -518 769          |
| - Transfert relatif aux amortissements 2009 de l'écart d'évaluation                                      | -150 690          |
| Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2009  | <b>17 040 112</b> |
| - Transfert relatif aux cessions 2010  | -1 080 705        |
| - Transfert relatif aux amortissements 2010 de l'écart d'évaluation                                      | -149 286          |
| Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2010*   | <b>15 810 121</b> |
| <i>*(après affectation en cas d'approbation de la résolution n°2 de la prochaine Assemblée générale)</i> |                   |

- **Provisions pour risques et charges**

| <b>PROVISIONS</b><br><i>en Euros</i>      | <b>31/12/2009</b> | <b>Augmentation</b><br><b>Dotations</b> | <b>Diminution</b><br><b>Reprises</b> | <b>31/12/2010</b> |
|---|-------------------|---|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Provisions pour risques et charges</b> |                   |   |                                      |                   |
| Provisions pour gros entretien            | 205 828           | 71 975                                  | 24 826                               | 252 977           |
| Autres provisions pour risques et charges | 60 000            |   |                                      | 60 000            |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>265 828</b>    | <b>71 975</b>                           | <b>24 826</b>                        | <b>312 977</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 une provision constituée en 2007 pour faire face au risque encouru dans une procédure engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation.

- *Etat des dettes au 31 décembre 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> |
|---|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| Emprunts et dettes/ établissements de crédits   |                     |                        |                     |                        |
| - à 2 ans maximum à l'origine                   |                     |                        |                     |                        |
| - à plus de 2 ans à l'origine                   | 67 524 739          | 5 348 201              | 21 782 400          | 40 394 136             |
| Dettes financières diverses                     | 2 659 778           | 241 091                |                     | 2 418 686              |
| Fournisseurs et comptes rattachés               | 1 204 175           | 1 204 175              |                     |                        |
| Personnel et comptes rattachés                  |                     |                        |                     |                        |
| Sécurité Sociale et organismes sociaux          |                     |                        |                     |                        |
| Etat : Impôt sur les bénéfices                  | 3 152               | 3 152                  |                     |                        |
| Etat : Taxe sur la valeur ajoutée               | 258 969             | 258 969                |                     |                        |
| Etat : Obligations cautionnées                  |                     |                        |                     |                        |
| Etat : Autres impôts et taxes                   | 3 143               | 3 143                  |                     |                        |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés |                     |                        |                     |                        |
| Groupes et associés                             |                     |                        |                     |                        |
| Autres dettes                                   | 1 786 950           | 1 786 950              |                     |                        |
| Produits constatés d'avance                     | 82 659              | 82 659                 |                     |                        |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>73 523 564</b>   | <b>8 928 341</b>       | <b>21 782 400</b>   | <b>42 812 823</b>      |

- *Dettes d'impôt sur les sociétés*

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

| <b>Date</b>             | <b>Montant des échéances (en Euros)</b> |
|-------------------------|---|
| 15 décembre 2007 (payé) | 973 983,89                              |
| 15 décembre 2008 (payé) | 973 983,89                              |
| 15 décembre 2009 (payé) | 973 983,89                              |
| 15 décembre 2010 (payé) | 973 983,89                              |

Cette dette fiscale est donc soldée au 31 décembre 2010.

- *Trésorerie*

| <i>en Euros</i>                             | <b>Titres détenus au 31/12/2010</b> | <b>Prix d'achat (valeur comptable)</b> | <b>Valeur au 31/12/2010</b> | <b>Plus value potentielle</b> | <b>Moins value potentielle</b> |
|---|-------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Sicav Monétaire</b>                      |                                     |  |                             |                               |                                |
| Etoile Euro Trésorerie (Crédit du Nord)     | 1                                   | 207 287                                | 207 287                     |                               |                                |
| Fortis Trésorerie jour (BNP Paribas Fortis) | 1                                   | 4 103                                  | 4 119                       | 16                            |                                |
| <b>Sous-total VMP</b>                       | <b>2</b>                            | <b>211 390</b>                         | <b>211 406</b>              | <b>16</b>                     |                                |
| Certificats de dépôts                       |                                     | 2 514 650                              |                             |                               |                                |
| Instruments de trésorerie                   |                                     | 91 865                                 |                             |                               |                                |
| Disponibilités                              |                                     | 2 053 468                              |                             |                               |                                |
| <b>Total trésorerie</b>                     |                                     | <b>4 871 373</b>                       |                             |                               |                                |

- *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>                               | <b>Nombre d'actions</b> | <b>Valeur brute comptable</b> | <b>Provision</b> | <b>Valeur nette comptable</b> | <b>Plus ou moins values réalisées</b> |
|---|-------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Actions propres détenues au 31/12/2009        | 4 736                   | 176 593                       |                  |                               | - 42 761                              |
| Achats de l'exercice                          | 1 307                   | 52 844                        |                  |                               |                                       |
| Ventes de l'exercice                          | 1 730                   | 73 298                        |                  |                               | - 2 656                               |
| <b>Actions propres détenues au 31/12/2010</b> | <b>4 313</b>            | <b>156 139</b>                |                  | <b>156 139</b>                | <b>- 45 417</b>                       |
| <b>Solde espèces (dont vente de DPS)</b>      |                         | <b>99 240</b>                 |                  | <b>99 240</b>                 |                                       |
| <b>Total du compte de liquidité</b>           |                         | <b>255 379</b>                | <b>-</b>         | <b>255 379</b>                |                                       |

## IV - Notes sur le compte de résultat

### • Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2010 s'établit à 11 244 605 € et intègre des dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété ou en usufruit temporaire à hauteur de 898 974 € soit 8 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 98,7 % et pour le solde en Belgique.

### • Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à 793 710 € et est principalement constitué par :

|  |             |
|--|-------------|
| - le résultat de cession de trois actifs immobiliers :                           | + 203 128 € |
| - des reprises nettes sur provisions pour dépréciations sur actifs immobiliers : | + 709 583 € |
| - des dotations nettes aux provisions pour dépréciations de composants :         | - 72 087 €  |
| - les frais liés à des refinancements d'actifs :                                 | - 46 371 €  |
| - Autres :   | - 544 €     |

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

| <i>en euros</i>  | Résultat<br>comptable<br>avant impôt | Base fiscale   | Impôt dû     | Résultat net     |
|--|--------------------------------------|----------------|--------------|------------------|
| <b>Courant</b>   |                                      |                |              |                  |
| - exonéré / soumis à obligation de distribution de 85% | 3 151 464                            |                |              | 3 151 464        |
| - non exonéré  | 222 164                              | 180 432        | 3 152        | 219 012          |
| <b>Exceptionnel</b>                                    |                                      |                |              | -                |
| - exonéré / soumis à obligation de distribution de 50% | 203 128                              |                |              | 203 128          |
| - exonéré / soumis à obligation de distribution de 85% | 587 541                              |                |              | 587 541          |
| - non exonéré  | - 122                                | - 122          | -            | 122              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>4 164 175</b>                     | <b>180 311</b> | <b>3 152</b> | <b>4 161 023</b> |

## V - Engagements hors bilan au 31 décembre 2010

### • Promesses signées

Au 31 décembre 2010, trois promesses étaient signées en vue d'acquérir un actif sur le boulevard Saint-Michel à Paris pour 363 K€ frais inclus (cette opération n'a pas abouti), un actif situé à Château-Gontier (53) pour 414 K€ frais inclus et un actif situé à Mortsel (Belgique) pour 2,2 M€ frais inclus.

### • 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'Épargne Ile de France, 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 deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2010, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : lotissement des Cent Arpents à Saran (45), 39 rue Saint-Spire à Corbeil-Essonnes (91), 89 rue Mirebeau à Bourges (18), 5 boulevard Clémenceau à Bourges (18) et 8 Jezusstraat à Anvers (Belgique).

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, 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 SOFIPRIERE, l'usufruit temporaire de 10 009 parts de SCPI IMMORENTE, l'usufruit temporaire de 190 parts de la SCPI EFIMMO1, l'usufruit temporaire de 840 parts de la SCPI PARTICIPATION FONCIERE 1 et l'usufruit temporaire de 820 parts de la SCPI PARTICIPATION FONCIERE 2 ont été 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 € et arrivée 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 courant 2009 et son solde s'élève à 119 052 € au 31 décembre 2010. Compte tenu des procédures en cours à la clôture de l'exercice, la créance de séquestre est provisionnée intégralement.

- *Instruments financiers dérivés*

SELECTIRENTE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variables 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, 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 %.

En juillet 2009, SELECTIRENTE a également souscrit un CAP Euribor 3 mois d'un nominal de 5 000 000 € visant à se couvrir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2014 contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 4 %). En mai 2010, la foncière a porté à 8 M€ la couverture de sa dette à taux variable par la souscription d'un cap supplémentaire de 3 M€ (taux plafond de 4 %) qui, comme le précédent, prend effet le 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour trois ans.

- *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 2010, cet engagement correspond aux 5/6<sup>ème</sup> du montant d'une année de commissions d'investissement et aux 5/3 du montant d'une année de commissions de gestion, cette somme étant dégressive dans le temps.

## VI – Tableau des flux de trésorerie

| <i>En euros</i>  | <b>2008</b>        | <b>2009</b>       | <b>2010</b>       |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat de l'exercice   | 1 812 573          | 2 497 895         | 4 161 023         |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions                  | 4 147 385          | 4 521 906         | 3 058 338         |
| Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôt                    | -43 119            | -321 152          | -207 910          |
| <b>Capacité d'autofinancement</b>                                  | <b>5 916 839</b>   | <b>6 698 649</b>  | <b>7 011 451</b>  |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>                   | <b>531 192</b>     | <b>265 405</b>    | <b>452 173</b>    |
| Impôt sur réévaluation des immobilisations                         |                    |                   |                   |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                | <b>6 448 031</b>   | <b>6 964 054</b>  | <b>7 463 625</b>  |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles                       | -577 766           |                   |                   |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles                         | -10 536 697        | -9 352 886        | -10 420 271       |
| Acquisitions d'immobilisations financières                         | -180 743           | -84 430           | -808 120          |
| Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts | 71 100             | 1 475 342         | 2 409 400         |
| Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts |                    | 1 167 141         |                   |
| Autres variations d'immobilisations                                | 33 301             | 105 472           | -627 976          |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>              | <b>-11 190 805</b> | <b>-6 689 361</b> | <b>-9 446 967</b> |
| Variation de capital et primes d'émissions                         |                    |                   |                   |
| Dividendes versés aux actionnaires                                 | -1 959 869         | -2 045 108        | -2 484 225        |
| Paieement de l'exit tax liée au régime SIIC                        | -973 984           | -973 984          | -973 985          |
| Nouveaux emprunts contractés                                       | 8 843 000          | 10 119 000        | 8 380 000         |
| Remboursements d'emprunts  | -3 822 558         | -4 734 138        | -5 333 480        |
| Remboursements des obligations convertibles                        |                    | -1 638 827        | 0                 |
| Variations des dépôts de garantie                                  | 221 320            | 184 850           | 236 245           |
| Autres variations financières                                      | 20 196             | -10 710           | -11 423           |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>                 | <b>2 328 105</b>   | <b>901 083</b>    | <b>-186 869</b>   |
| <b>Variation de trésorerie</b>                                     | <b>-2 414 670</b>  | <b>1 175 776</b>  | <b>-2 170 211</b> |
| Trésorerie d'ouverture   | 8 280 478          | 5 865 808         | 7 041 584         |
| Trésorerie de clôture  | 5 865 808          | 7 041 584         | 4 871 374         |
| <b>Variation de trésorerie</b>                                     | <b>-2 414 670</b>  | <b>1 175 776</b>  | <b>-2 170 211</b> |