

**Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance**  
**au capital de 15 723 968 €**  
**Siège Social : 303 square des Champs Elysées – 91026 Evry cedex**  
**RCS Evry B 414 135 558**

**Rapport semestriel SELECTIRENTE au 30 juin 2006**

**I – Comptes semestriels**

**BILAN AU 30 Juin 2006**  
**BILAN**

ACTIF		Exercice N clos le 30/06/06			Exercice N-1, clos le 31/12/2005
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Capital souscrit non appelé			-	-
	<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
A	Frais d'établissement	-			
C	Autres immobilisations incorporelles	2 874 209	843 704	2 030 505	2 120 000
T					
I	<b>Immobilisations Corporelles</b>				
F	Terrains	12 699 410		12 699 410	9 885 537
I	Constructions	52 624 688	6 675 243	45 949 445	35 491 113
M	Autres immobilisations corporelles			-	-
O	Immobilisations en cours	71 963		71 963	495 626
B	<b>Immobilisations Financières</b>				
I	Fonds de roulement	39 963		39 963	35 641
L	Participations	288 106		288 106	236 400
I	Créances rattachées à des participations	303 907		303 907	376 225
S	Autres immobilisations financières			-	-
E					
	<b>TOTAL</b>	<b>68 902 246</b>	<b>7 518 947</b>	<b>61 383 299</b>	<b>48 640 542</b>
	<b>Créances</b>				
A	Créances locatives	149 708		149 708	164 660
C	Créances douteuses	165 198	109 127	56 071	131 388
T	Autres créances			-	-
I					
F	<b>Créances diverses</b>				
	Clients facture à établir	443		443	36 802
C	Créances fiscales	1 034 213		1 034 213	534 679
I	Locataires charges à rembourser	480 736		480 736	329 303
R	Produits à recevoir	137 640		137 640	133 086
C	Débiteurs divers	479 697		479 697	437 114
U					
L	Valeurs mobilières de placement Actions	4 897 817		4 897 817	10 786 002
A	Disponibilités	105 458		105 458	409 462
N					
T	Charges constatées d'avance	248 270		248 270	
	<b>TOTAL</b>	<b>7 699 179</b>	<b>109 127</b>	<b>7 590 052</b>	<b>12 962 496</b>
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				-
	Prime de remboursement des Obligations	47 299		47 299	57 077
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>76 648 724</b>	<b>7 628 074</b>	<b>69 020 650</b>	<b>61 660 115</b>

**BILAN AU 30 JUIN 2006**  
**BILAN**

<b>PASSIF</b>		Exercice N clos le 30/06/06	Exercice N-1, clos le 31/12/2005
C			
A	Capital social	15 723 968	15 723 968
P	Capital souscrit non appelé		-
I	Capital souscrit appelé non versé		
T	Primes d'émission	4 661 667	4 661 667
A			
U	Réserve Légale	340 177	150 566
X	Réserves réglementées		
	Autres réserves	11 905	11 905
P			
R	Report à nouveau	1 793 677	431 585
O			
P	<b>Résultat de l'exercice</b>	1 345 571	3 792 226
R			
E	Subventions d'investissement		
S	Provisions réglementées		
	<b>TOTAL</b>	<b>23 876 964</b>	<b>24 771 916</b>
	Provisions pour risques	63 453	63 453
	Provisions pour charges	19 184	-
	<b>TOTAL</b>	<b>82 638</b>	<b>63 453</b>
	<b>Emprunts</b>		
	Emprunts obligataires convertibles	1 966 592	1 966 592
D	Emprunts auprès des établissements de crédit	39 577 095	31 108 130
	Dettes financières (dépôts de garantie + intérêts courus )	1 456 578	1 174 481
E	Comptes bancaires créditeurs	123 906	7 092
T	<b>Dettes</b>		
	Clients avoirs à établir	-	6 590
T	Clients créditeurs	421 659	229 912
	Clients avances sur charges	455 406	312 969
E	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	559 347	256 410
	Dettes fiscales et sociales	33 339	1 497 630
S	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-
	Autres dettes	461 480	252 786
	Produits constatés d'avance	5 645	12 153
	<b>TOTAL</b>	<b>45 061 048</b>	<b>36 824 746</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>69 020 650</b>	<b>61 660 115</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE ( En liste)

	Exercice N, clos le 36/06/2006	Exercice N-1, clos le 31/12/2005	Exercice N, clos le 30/06/2005
<b>Produits d'exploitation</b>			
Loyers	2 880 365	4 852 574	2 279 680
Revenus des SCPI	273 837	447 300	197 293
Revenus annexes	- 1 494	54 797	20 634
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>3 152 708</b>	<b>5 354 671</b>	<b>2 497 607</b>
Charges locatives refacturables	206 511	407 458	199 082
Taxes refacturables	16 543	326 761	173 928
Commissions et courtages	6 060	30 096	12 383
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	101 161	125 468	69 346
Autres produits	873	1 152	1 147
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>3 483 855</b>	<b>6 245 606</b>	<b>2 953 492</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Charges locatives non refacturables	18 383	40 859	19 296
Charges locatives refacturables	206 511	407 458	199 082
Gros entretien	28 755	159 929	31 262
Charges diverses	0	2 475	1 321
<b>Autres achats et charges externes</b>			
Assurances	29 503	26 644	13 741
Rémunération de la société de gestion	252 217	431 778	199 658
Honoraires	101 190	97 167	50 466
Services bancaires	9 422	4 369	1 157
Autres achats	2 191	828	739
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			
Taxes non refacturables	8 132	62 102	33 978
Taxes refacturables	16 436	326 761	173 928
Autres impôts	22 200	39 252	10 758
<b>Dotations d'exploitation</b>			
Dotations aux amortissements	1 120 133	1 885 049	868 160
Dotations aux provisions pour créances douteuses	48 861	94 151	38 917
Dotations aux provisions pour gros entretien	22 520	38 057	17 316
Dotations aux provisions pour risques	-	63 453	-
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir	-	-	-
Autres charges (dont créance irrécouvrable)	5 000	54 663	1 251
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>1 891 455</b>	<b>3 734 995</b>	<b>1 661 030</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 592 400</b>	<b>2 510 611</b>	<b>1 292 462</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE ( En liste)

	Exercice N, clos le 30/06/2006	Exercice N-1, clos le 31/12/2005	Exercice N, clos le 30/06/2005
<b>Produits financiers</b>			
Produits sur créances rattachées à des participations	6 995	43 584	41 663
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	131 420	49 785	20 855
Autres intérêts et produits assimilés	2 101		
Reprises sur provisions et transferts de charges	-		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>140 516</b>	<b>93 369</b>	<b>62 518</b>
<b>Charges financières</b>			
Dotations aux amortissements et aux provisions	9 778	19 555	9 778
Intérêts et charges assimilés	782 096	1 063 271	523 956
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	42 155	-	-
<b>Total des charges financières</b>	<b>834 028</b>	<b>1 082 826</b>	<b>533 734</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 693 512</b>	<b>- 989 457</b>	<b>- 471 216</b>
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 922 145	6 756 157	
Reprise sur provisions et transferts de charges		-	
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>1 922 145</b>	<b>6 756 157</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	67 443	132 234	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	943 296	2 344 118	
Dotations aux amortissements et provisions			
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>1 010 739</b>	<b>2 476 352</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>911 406</b>	<b>4 279 805</b>	<b>-</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>464 723</b>	<b>2 008 730</b>	<b>281 223</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>5 546 516</b>	<b>13 095 132</b>	<b>3 016 010</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4 200 946</b>	<b>9 302 903</b>	<b>2 475 987</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>1 345 571</b>	<b>3 792 229</b>	<b>540 023</b>

## II - Annexes aux comptes semestriels

### I - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2006 sont établis selon les principes du Plan Comptable Général. Par ailleurs, 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.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### ▪ *Immobilisations incorporelles*

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat 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 frais et commission d'investissement inclus).

Depuis le 1er janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants. La ventilation du coût d'acquisition selon les différents composants d'un bien immobilier et les durées d'amortissement de chacun des composants sont les suivantes :

Composants	Moyennes surfaces de périphérie		Boutiques pieds d'immeubles	
	Ventilation du coût de revient	Durée amortissement	Ventilation du coût de revient	Durée amortissement
Terrain	20%	N/A	20%	N/A
Structure / gros œuvre	60%	Linéaire 30 ans	64%	Linéaire 40 ans
Toiture / Aménagements extérieurs / Façade	16%	Linéaire 15 ans	12%	Linéaire 15 ans
Installations générales et aménagements intérieurs	4%	Linéaire 10 ans	4%	Linéaire 10 ans

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 interne 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. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 30 juin 2006.

- **Immobilisations financières**

Les immobilisations financières concernent principalement des parts de SCPI acquises en pleine propriété (SELECTINVEST 1, EFIMMO et SOFIPIERRE) et une participation de 5% dans la SAS CIMES & Cie ainsi que la créance rattachée à cette participation.

- **Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas si le loyer ou les charges sont impayés depuis 6 mois, cette analyse conduisant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT diminuées du dépôt de garantie HT).

- **Prime de remboursement des obligations**

La prime est amortie selon le mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

## II - Notes sur les postes du bilan

- **Etat des immobilisations au 30 juin 2006**

	31.12.05	Augmentation		Diminution		30.06.06
	Valeurs Brutes	Virement poste à poste	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	Valeurs brutes
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais d'établissement						
Autres immobilisations incorporelles	2 813 690		60 518			2 874 208
<b>TOTAL</b>	<b>2 813 690</b>		<b>60 518</b>			<b>2 874 208</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	9 885 537		3 016 591		202 719	12 699 409
Constructions	41 429 762		12 098 365		903 439	52 624 688
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	495 626		50 850		474 513	71 963
<b>TOTAL</b>	<b>51 810 925</b>		<b>15 165 806</b>		<b>1 580 671</b>	<b>65 396 060</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
Participations	236 400		51 706			288 106
Créances rattachées aux participations	376 225		6 991		79 309	303 907
Fonds de roulement	35 641		6 416		2 094	39 963
Autres immobilisations financières						
<b>TOTAL</b>	<b>648 266</b>		<b>65 112</b>		<b>81 403</b>	<b>631 976</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>55 272 881</b>		<b>15 291 437</b>		<b>1 662 074</b>	<b>68 902 244</b>

▪ *Etat des amortissements et provisions au 30 juin 2006*

AMORTISSEMENTS	31.12.05	Augmentations, Dotations	Diminutions, reprises	30.06.06
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	693 690	150 013		843 703
<b>TOTAL</b>	<b>693 690</b>	<b>150 013</b>		<b>843 703</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	5 840 444	970 120	186 658	6 623 906
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL</b>	<b>5 840 444</b>	<b>970 120</b>	<b>186 658</b>	<b>6 623 906</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations				
Créances rattachées aux participations				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 534 134</b>	<b>1 120 133</b>	<b>186 658</b>	<b>7 467 609</b>

PROVISIONS	31.12.05	Augmentations, Dotations	Diminutions, reprises	30.06.06
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour gros entretien		22 520	3 336	19 184
Autres provisions pour risques et charges	63 453			63 453
<b>TOTAL</b>	<b>63 453</b>	<b>22 520</b>	<b>3 336</b>	<b>82 637</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	98 205		46 868	51 337
Sur immobilisations financières				
Sur créances clients	111 223	48 861	50 957	109 127
Sur autres créances				
<b>TOTAL</b>	<b>209 428</b>	<b>48 861</b>	<b>97 825</b>	<b>160 464</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>272 881</b>	<b>71 381</b>	<b>101 161</b>	<b>243 101</b>

COMPTES DE REGULARISATION	31.12.05	Augmentations, Dotations	Diminutions, reprises	30.06.06
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations	57 077		9 778	47 299
<b>TOTAL</b>	<b>57 077</b>		<b>9 778</b>	<b>47 299</b>

▪ *Etat des créances au 30 juin 2006*

<i>En euros</i>	<b>Montant Brut</b>	<b>A un an au plus</b>	<b>A plus d'un an</b>
<b>Créance de l'actif immobilisé</b>			
Prêt			
Autres immobilisations financières	39 963		39 963
Créances rattachées aux participations	303 907	6 991	296 917
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients	149 708	149 708	
Clients douteux et litigieux	165 198	165 198	
Autres créances clients	480 736	480 736	
Clients -facture à établir	443	443	
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et organismes sociaux			
Etat : Impôt sur les bénéfices	525 087	525 087	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	509 126	509 126	
Etat : Autres Impôts et taxes			
Etat : Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	479 697	98 496	381 200
Produits à recevoir	137 640	137 640	
Charges constatées d'avance	248 270	248 270	
<b>TOTAL</b>	<b>3 039 775</b>	<b>2 321 695</b>	<b>718 080</b>

▪ *Etat des dettes au 30 juin 2006*

<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 obligataires convertibles	1 966 592		1 966 592	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes / établissements de crédits	39 577 095	2 877 672	12 245 364	24 454 059
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine				
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	1 580 484	319 812		1 260 672
Fournisseurs et comptes rattachés	559 347	559 347		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices				
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée				
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	33 339	33 339		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	1 338 545	1 338 545		
Produits constatés d'avance	5 645	5 645		
<b>TOTAL</b>	<b>45 061 048</b>	<b>5 134 360</b>	<b>14 211 956</b>	<b>25 714 731</b>



### III - Notes sur le compte de résultat

---

#### ▪ *Chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est intégralement réalisé en France.

#### ▪ *Résultat exceptionnel*

Le résultat exceptionnel du 1<sup>er</sup> semestre 2006 s'établit à 911 406 € avant impôt et se compose essentiellement des plus-values nettes sur arbitrages à savoir pour les principales :

- une plus-value avant impôt de 817 534 € sur la cession d'un portefeuille de deux biens immobiliers (Boussy Saint-Antoine et Calais) qui bénéficie du régime dit « SIIC 3 » (imposition de la plus-value réduite à 16,5%),
- une plus-value avant impôt de 46 491 € sur la cession d'une chambre de bonne rue du Louvre à Paris et une plus-value avant impôt de 35 479 € sur la cession d'un appartement à Ris-Orangis.

### IV - Engagements hors bilan au 30 juin 2006

---

#### ▪ *Promesses signées*

Au 30 juin 2006, SELECTIRENTE a signé les promesses de vente suivantes en vue d'acquérir les actifs immobiliers concernés :

- une boutique située rue Saint André des Arts (Paris 6<sup>ème</sup>) pour un prix d'acquisition hors droits de 600 000 € et une commission d'apport de 30 000 € HT ;
- une boutique située rue Aristide Briand à Fontainebleau (77) pour un prix d'acquisition hors droits de 405 000 €

#### ▪ *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 et la Société Générale, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés. Au 30 juin 2006, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège prêteur de deniers : rue Lamartine à Saint Thibault des Vignes (77), lotissement des Cents Arpents à Saran (45), rue Saint-Spire (n°13) à Corbeil-Essonnes (91), rue Saint Maur à Paris (75), Grande Rue à Epinay sur Orge (91), allée d'Auxois à Maurepas (78), rue de Paris à Epinay sur Seine (93), rue de Courcelles à Paris (75) et avenue du Général Leclerc à Maisons Alfort (94).

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, à Saint André les Vergers 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 IMMORRENTE, 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, 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. Il est en outre convenu que le plafond de la garantie octroyée sera réduit de 20% à compter du 15 décembre 2006.

### ▪ *Instruments financiers dérivés*

SELECTIRENTE a procédé à la couverture d'une partie de sa dette à taux variable :

- par la mise en place le 30 septembre 2004, d'un cap non adossé assurant une couverture sur Euribor 3 mois au taux de 3,50% (au 30 juin 2006, l'Euribor 3 mois s'établissait à 3,06%), pour un montant nominal de 4 000 000 € et une durée de trois ans (échéance 30 septembre 2007) ;
- par la mise en place d'un contrat de swap adossé à l'opération de refinancement à taux variable réalisée en 2005 (prêt amortissable) pour un montant nominal de 6 120 000 €. Ce contrat débute le 31 janvier 2006 pour se terminer le 31 janvier 2019 et permet à SELECTIRENTE de payer des intérêts à taux fixe (3,41%) en échange d'un taux Euribor 3 mois ;
- par la mise en place d'un contrat de swap adossé à un emprunt amortissable à taux variable contracté en janvier 2006 pour un montant nominal de 2 600 000 €. Ce contrat débute le 4 janvier 2006 pour se terminer le 4 janvier 2018 et permet à SELECTIRENTE de payer des intérêts à taux fixe (3,37%) en échange d'un taux Euribor 3 mois.

## V – Autres informations

### ▪ *Capital social et impact dilutif dans l'hypothèse d'une conversion des obligations convertibles*

Au 30 juin 2006, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 15 723 968 € et est composé de 982 748 actions d'une valeur nominale de 16 € chacune.

Les 60 000 obligations convertibles en actions SELECTIRENTE sont remboursables au 1<sup>er</sup> janvier 2009 au prix de 32,78 euros par obligation. La conversion en actions sera ouverte du 1<sup>er</sup> décembre 2008 au 22 décembre 2008 à raison d'une action pour une obligation.

A titre indicatif, dans l'hypothèse de la conversion en actions nouvelles SELECTIRENTE de la totalité des obligations émises, l'incidence de l'émission et de la conversion sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital de la société SELECTIRENTE préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à la présente émission serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire en %
Avant émission des obligations	1,00 %
Après émission et conversion de 60 000 obligations	0,94 %

### III - Rapport semestriel d'activité

#### III - 1 - FAITS MARQUANTS

- ✓ Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2006, Selectirente a réalisé les acquisitions de murs de commerces suivantes :

LOCALISATION	LOCATAIRE	ACTIVITE	m <sup>2</sup>	Prix de revient en K€
94140 ALFORTVILLE	La plateforme du bâtiment	Vente de matériaux aux professionnels	6 420	5 525
69120 VAULX-EN-VELIN	GENEDIS / PROMOCASH	Vente alimentaire aux professionnels	4 372	3 721
91290 ARPAJON	SARL A.E. Bahia SARL Net Games SARL Bosphore SARL Affaire Gambetta Mme Lemarchand Sphéria Val de France SAS Adecco SARL TLB Video SARL Santa Maria SARL Autour du pain SARL Cabot'chard SARL Bidou	Onglerie Jeux informatiques Sandwicherie Bazar Lingerie Mutuelle Agence intérim Videoclub Pizzeria Salon de thé Toiletage pour chiens Prêt à porter enfants	32 68 98 61 34 96 58 53 83 52 46 28	1 704
75015 PARIS	NEUROSYS	Cybernet et formation	287	1 230
84100 ORANGE	Tissus GEKA NOZ	Distribution de tissus Bazar	680 600	871
75008 PARIS	Fougerolle Associés	Relieur et achat/vente de livres	75	395
75008 PARIS	M.C..2 Cuisine	Distribution de cuisines	43	296
91100 CORBEIL ESSONNES	AAAB Voyages CSC	Agence de voyage FRAM Locations et ventes de déguisements	87 133	278
93800 EPINAY SUR SEINE	J F C BOBIGNY (S.A.R.L.)	Coiffure et esthétique	74	183
94700 Maisons Alfort	VFMA	Videoclub	77	166
78310 MAUREPAS	DIECKET Pascale Yolande	Coiffure	32	72
91100 CORBEIL ESSONNES	63 Brocante Saint Spire (S.A.R.L.)	Brocante	51	57
<b>TOTAL</b>			<b>13 640</b>	<b>14 498</b>

- ✓ La plupart de ces acquisitions ont été financées en partie (70 % à 80 %) par des emprunts bancaires à taux fixe (entre 4,10 % et 4,80 % l'an) sur 15 ans.
- ✓ Le principal arbitrage réalisé sur le 1<sup>er</sup> semestre 2006 correspond à la seconde tranche de la vente d'un portefeuille : la cession de deux biens situés à Calais et Boussy Saint-Antoine pour un montant global de 1 685 K€ a ainsi permis de dégager une plus-value nette de frais de 817 K€ avant impôt.

### III - 2 - EVOLUTION DES RESULTATS AU COURS DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2006

---

COMPTE DE RESULTAT	Exercice clos le 30/06/2005	Exercice clos le 30/06/2006
Loyers	2 279 680	2 880 365
Revenus des SCPI	197 293	273 837
Revenus annexes	20 634	-1494
<i>Chiffre d'affaires net</i>	<i>2 497 607</i>	<i>3 152 708</i>
Autres produits (dont refacturation)	455 885	331 147
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>2 953 492</b>	<b>3 483 855</b>
Charges d'exploitation	- 252 212	- 258 650
Autres achats et charges externes	- 265 762	- 394 523
Impôts et taxes	- 218 663	- 46 768
Dotations aux amorts. et prov.	- 924 393	- 1 191 514
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 292 462</b>	<b>1 592 400</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 471 216</b>	<b>- 693 512</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>821 246</b>	<b>898 888</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>911 406</b>
IS	- 281 223	- 464 723
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>540 023</b>	<b>1 345 571</b>

Entre le 30 juin 2005 et le 30 juin 2006, le chiffre d'affaires net a progressé de + 26,2 %, le résultat d'exploitation de + 23,2 %, le résultat courant de + 9,5 % et le résultat net de 149,2 %.

### III - 3 - PERSPECTIVES 2006

---

La société s'est fixé pour l'exercice 2006 un programme d'investissement de 30 millions d'euros.

Le taux d'occupation financier de 99 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2006 devrait se maintenir à un bon niveau, compte tenu des informations disponibles au 30 juin 2006.

Le Directoire

## *IV - Attestation des commissaires aux comptes*

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de commissaire aux comptes de la société SLECTIRENTE S.A., nous avons effectué un examen limité des comptes intermédiaires de SLECTIRENTE S.A. relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2006, tels qu'il sont joints au présents rapport.

Ces comptes 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.

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences limitées conduisant à une assurance, moins élevée que celle résultant d'un audit, que les comptes intermédiaires ne comportent pas d'anomalies significatives. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit, mais se limite à mettre en œuvre des procédures analytiques et à obtenir des dirigeants et de toute personne compétente les informations que nous avons estimées nécessaires.

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 intermédiaires et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations de la période écoulée ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cette période.

Paris La Défense, le 1<sup>er</sup> août 2006  
KPMG Audit  
Département KPMG S.A.  
Pascal LAGAND  
Associé