



SELECTIRENTE

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 66 776 008 €
Siège social : 303 Square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 414 135 558

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2019

incluant le rapport financier annuel



Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 28 avril 2020 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129 du 14 juin 2017, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'Enregistrement Universel de Selectirente peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

Des exemplaires du présent Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais au siège social de Selectirente, 303 Square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex, sur le site de la société (www.selectirente.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

SOMMAIRE

1. CHIFFRES CLÉS.....	6
2. ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	8
3. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	10
4. ORGANISATION	15
5. FACTEURS DE RISQUE.....	17
6. APERÇU DES ACTIVITÉS.....	29
7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	42
8. TRÉSORERIE ET CAPITAUX.....	51
9. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	54
10. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	54
11. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	54
12. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	56
13. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	64
14. SALARIÉS	69
15. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	70
16. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	73
17. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	76
18. CONTRATS IMPORTANTS	79
19. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ	80
20. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	112
21. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	163
22. DOCUMENTS DISPONIBLES	163
23. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	164
24. TABLES DE CONCORDANCE	189

INFORMATIONS IMPORTANTES

Remarques générales

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 66 767 008 €, dont le siège social est situé 303 Square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro d'identification B 414 135 558, désignée « SELECTIRENTE » ou la « Société » dans le présent Document d'Enregistrement Universel.

Dans le présent Document d'Enregistrement Universel, et sauf indication contraire « **Document d'Enregistrement Universel** » désigne le présent Document d'Enregistrement Universel.

Informations prospectives

Le Document d'Enregistrement Universel contient des indications sur les perspectives et les axes de développement de SELECTIRENTE ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir », ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la section 5 « Facteurs de Risques » du Document d'Enregistrement Universel est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers de la Société et sa capacité à réaliser ses objectifs. Rien ne peut garantir que l'évaluation par la Société de l'importance relative de ces facteurs de risques ne sera pas modifiée ultérieurement, que ce soit pour prendre en compte de nouvelles informations, des événements, circonstances ou autres, ou qu'un des risques que la Société considère à ce jour comme moins important ne se réalise et n'ait un effet défavorable significatif sur ses activités. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Document d'Enregistrement Universel et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs de la Société concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le Document d'Enregistrement Universel sont données uniquement à la date de publication du Document d'Enregistrement Universel. Sauf obligation législative ou réglementaire, notamment en application du Règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Document d'Enregistrement Universel afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Document d'Enregistrement Universel. La Société opère dans un environnement concurrentiel et en constante évolution, il peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats.

1. CHIFFRES CLÉS

CHIFFRES CLÉS (en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019
Valeur réévaluée du patrimoine hors droits	221 173	231 828	234 198	243 509	315 371
ANR de liquidation (base diluée (a))	123 677	137 723	147 925	152 376 (*)	376 445
Investissements (b)	12 944	1 563	2 945	11 422	73 121
Cessions	4 630	840	7 135	3 765	6 926
Capitaux propres avant affectation	71 108	70 569	75 492	76 488 (*)	304 418
Endettement net	107 284	104 138	93 185	95 447	-64 092
Revenus locatifs bruts	14 465	15 205	14 496	14 372	15 743
Revenus locatifs nets	13 706	14 290	13 716	13 601	14 898
Excédent brut d'exploitation	11 998	12 484	11 727	11 337	12 879
Résultat courant avant impôt	3 730	3 974	4 554	4 589	6 168
Résultat net	4 896	3 559	5 970	4 191	8 775
Surface du patrimoine (en m ²)	90 193	88 987	83 368	81 974	81 525
Nombre d'unités locatives	375	374	347	344	389
Taux d'occupation financier annuel moyen	94,4%	95,2%	94,7%	94,8%	96,7%
CHIFFRES CLÉS PAR ACTION (base diluée - en euros)	2015	2016	2017	2018	2019
ANR triple net en normes EPRA (c)	n.d	n.d	86,25	88,81 (*)	89,52
ANR de liquidation (c) (1)	73,95	82,34	88,55	91,21 (*)	90,27
ANR de continuation droits inclus (c) (2)	82,48	92,12	98,44	101,54 (*)	95,67
Résultat courant après impôt (d)	2,59	2,56	2,90	2,92	3,24
Résultat net (d)	3,29	2,33	3,78	2,69	4,75
Cashflow courant (d) (3)	5,51	5,86	5,25	5,19	5,88
Dividendes	2,80	2,90	3,20	3,45	3,50 (**)
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre	1 465 868	1 465 868	1 516 631	1 542 755	4 172 938
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 463 746	1 463 761	1 512 514	1 538 673	4 169 219
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	1 672 529	1 672 544	1 670 534	1 670 569	4 170 273
Nombre moyen d'actions dilué hors autocontrôle	1 672 495	1 672 673	1 672 300	1 670 443	1 759 100

(a) en cas de conversion de la totalité des OCEANE en actions nouvelles

(b) prix de revient des investissements correspondant au prix d'acquisition et frais d'acquisition (principalement les droits d'enregistrement, frais de notaire et honoraires d'intermédiaires)

(c) rapporté au nombre total d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre

(d) rapporté au nombre moyen d'actions dilué hors autocontrôle

(*) avant détachement de l'acompte sur dividende mis en paiement le 2 janvier 2019

(**) proposé à la prochaine Assemblée Générale

(1) L'ANR de liquidation correspond à l'actif net au 31 décembre réévalué sur la base des expertises immobilières réalisées par les experts indépendants, Foncier Expertise pour les pieds d'immeuble et Cushman & Wakefield pour les moyennes surfaces de périphérie.

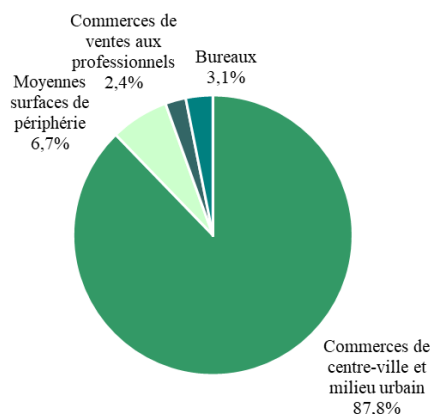
(2) L'ANR droits inclus correspond à l'ANR de liquidation augmenté des droits de mutation (taux de 6,2%, 6,9% ou 7,5%) en France et de 10% ou 12,5% en Belgique selon les régions retenues par les experts dans leurs rapports) appliqués aux valeurs d'expertises hors droits.

(3) Le cashflow courant correspond à la capacité d'autofinancement dégagée lors de l'exercice (résultat net hors dotations et reprises sur amortissements et provisions et hors plus ou moins-values de cessions d'actifs).

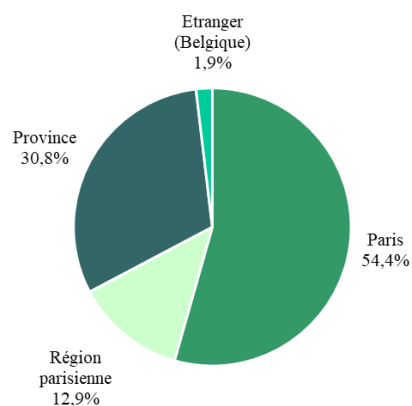


Place Saint Ferdinand – Paris (17^e)

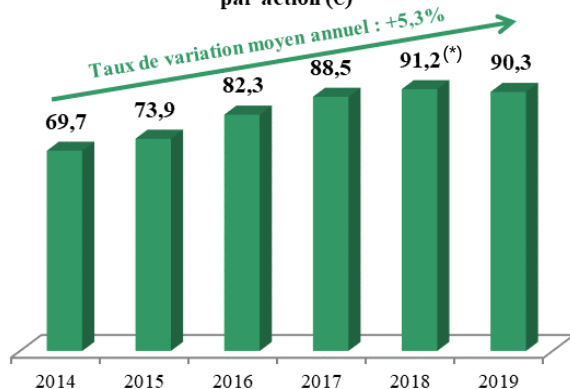
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (en valeur au 31 décembre 2019)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct (en valeur au 31 décembre 2019)

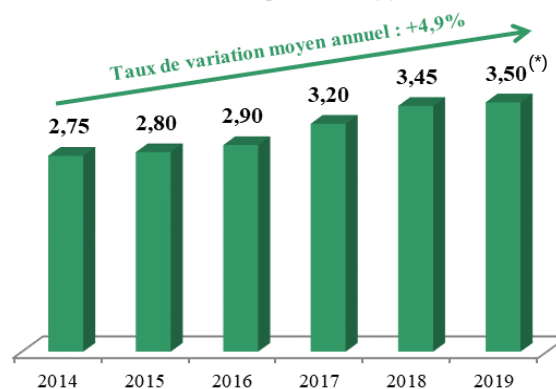


Actif Net Réévalué de liquidation par action (€)



(*) avant acompte sur dividende mis en paiement le 2 janvier 2019

Dividende par action (€)



(*) proposé à la prochaine Assemblée Générale



Rue de la Convention – Paris (15^{ème})



Avenue Paul Doumer – Paris (16^{ème})



Place Joffre – Paris (7^{ème})



Rue Mouffetard – Paris (5^{ème})



Rue de la Pompe – Paris (16^{ème})



Rue de Longchamp – Paris (16^{ème})

Portefeuille « Lutèce »

2. ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Perspectives économiques

En zone euro, l'année 2019 a été marquée par la poursuite du ralentissement de la croissance économique entamée en 2018 dans un contexte d'incertitudes accrues liées aux négociations commerciales entre la Chine et les Etats-Unis et au Brexit. La croissance du PIB en zone euro s'est ainsi établie à 1,2 %, après 1,8 % en 2018 et 2,4 % en 2017 (source Eurostat) avec des disparités selon les pays. Le ralentissement a été notamment particulièrement marqué en Allemagne avec une croissance limitée à 0,6 % en 2019 (contre 1,5 % en 2018 - source Destatis).

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,2 %, après 1,7 % en 2018 (source INSEE), ce léger ralentissement masque néanmoins une forte contribution de la demande intérieure avec une progression de la consommation des ménages (1,2 % contre 0,9 % en 2018) et de l'investissement des entreprises (4,2 % contre 3,9 % en 2018) contrebalancée par une contribution négative du commerce extérieur (-0,2 % contre +0,7 % en 2018).

La consommation des ménages en France pourrait continuer à bénéficier en 2020 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la progression de l'emploi, de l'allègement de la fiscalité (suppression des cotisations salariales, diminution de la taxe d'habitation) et de l'inflation contenue. Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne.

Note positive, le taux de chômage en France a sensiblement diminué à 8,1 % de la population active fin 2019 (source INSEE), son plus bas niveau depuis fin 2008. Le rythme des créations d'emplois progresse en 2019 pour atteindre +210 000 créations nettes d'emplois salariés du secteur privé en 2019 (source INSEE), contre +163 000 en 2018.

Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de ralentissement de la croissance mondiale et européenne et d'inflation très contenue, la Banque Centrale Européenne a reporté sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire annoncée en 2018 pour maintenir une politique très accommodante.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,31 % fin 2018 à -0,40 % fin 2019 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,71 % fin 2018 à 0,12 % fin 2019.

Ce contexte monétaire constitue évidemment un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

Le marché immobilier en 2019

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2019 avec un volume de transactions de plus de 281 milliards d'euros engagés (source BNP Paribas Real Estate), en hausse de +2,6 % par rapport à 2018 malgré un repli du volume d'investissement au Royaume-Uni de près de 18 %. L'Allemagne arrive en tête des volumes d'investissement avec plus de 73 milliards d'euros investis en 2019, soit une hausse de +19 % par rapport à l'an passé.

La France arrive en deuxième position avec près de 41,5 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate) investis sur l'ensemble de l'année toutes typologies d'actifs confondues, en hausse par rapport à 2018 (+19 %). Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante, les opérations de plus de 200 millions d'euros représentent ainsi 40,1 % du volume investi.

L'immobilier de commerces en France

Avec près de 6,2 milliards d'euros d'investissements en 2019, en hausse de +14 % par rapport à l'année précédente et +18 % par rapport à la moyenne décennale, le marché des commerces enregistre une belle année 2019. Cette année vient confirmer la bonne dynamique du commerce de centre-ville, près de la moitié des volumes concernent ainsi des commerces de pied d'immeuble en centre-ville. Pour autant, les volumes investis en commerce de périphérie et en centre-commerciaux restent soutenus (3,2 milliards d'euros) avec notamment plusieurs opérations de taille importante (comme la vente du centre commercial Italie 2 pour 433 millions d'euros). Les transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent 55 % du total des volumes investis.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris se sont comprimés jusqu'à 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stable entre 4,0 % et 4,5 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

Le programme national « Action Cœur de ville » lancé en 2018 faisant référence à une convention de revitalisation sur 5 ans, passée entre l'État et 222 villes moyennes, a pour objectif de redynamiser les centres-villes. Ce plan d'investissement public mobilisant plus de 5 milliards d'euros permettra une hausse d'attractivité grâce à la structuration du tissu commercial et économique des cœurs de villes ciblées, la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville, la simplification des démarches administratives préalables aux constructions et agrandissements de surfaces commerciales de périphérie (diminution des autorisations de CDAC), etc.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2019 à un rythme toutefois moindre qu'en 2018, la hausse de la fréquentation étant partiellement compensée par une baisse du panier moyen. Ce développement, qui représente un challenge pour le commerce physique traditionnel, s'accompagne cependant d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une nouvelle forme de logistique urbaine, dite du « dernier kilomètre » représentant une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

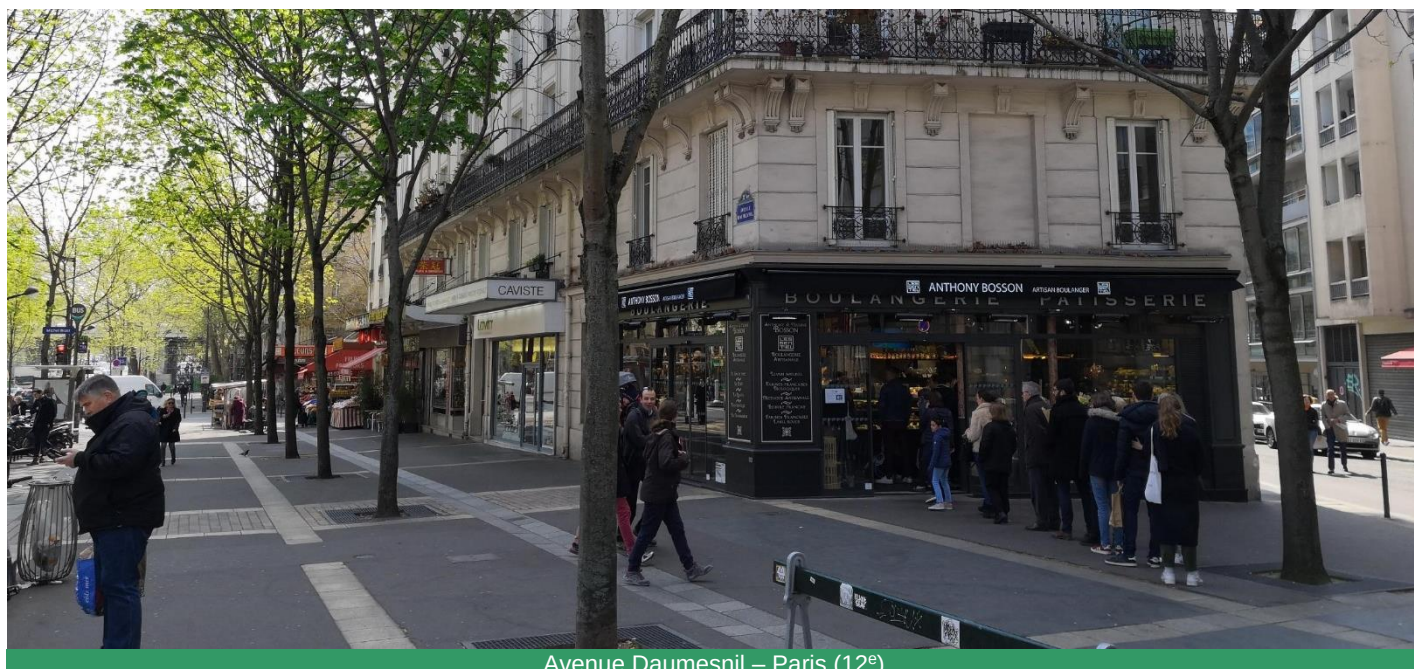
L'immobilier de bureaux en France

Avec plus de 25 milliards d'euros d'investissements en 2019, le marché des bureaux en France atteint cette année un niveau record. Les investissements en bureaux franciliens (en hausse de +8 % sur un an), représentent 86 % des volumes engagés avec cette année encore un nombre important de transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Malgré des taux de rendement exceptionnellement bas (2,8 % pour Paris QCA), Paris intra-muros reste un marché attractif pour les investisseurs puisqu'avec 8,0 milliards d'euros investis, la capitale représente 32 % des volumes d'investissement. Toutefois, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense, de la première et la deuxième Couronne ont également profité de l'attrait des investisseurs et voient leurs volumes d'investissement progresser par rapport à 2018. En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions restent stables à 3,7 milliards d'euros. Cela s'explique par un fort appétit des investisseurs pour les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes environnementales et par quelques opérations emblématiques supérieures à 100 millions d'euros telles que « To Lyon » et « Urban Garden » à Lyon et le portefeuille Airbus à Blagnac.

Les taux de rendement prime bureaux en régions ont connu une compression soutenue en 2019, notamment à Lyon pour atteindre 3,5 % et Toulouse (de l'ordre de 4,5 % pour les meilleurs emplacements).

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens poursuit sa tendance baissière pour atteindre 5,0 % à fin 2019 (2,2 % dans la capitale). La faible vacance francilienne alimente la hausse des valeurs locatives à Paris. Le loyer prime du Quartier Central des Affaires à Paris atteint 880 €/m²/an.



Avenue Daumesnil – Paris (12^e)

3. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

SELECTIRENTE est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de proximité. Créée en 1997 à l'initiative de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

La Société a vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier en s'appuyant sur le savoir-faire de la société Sofidy à qui elle a délégué la gestion complète de son patrimoine.

3.1. Stratégie

3.1.1. Rappel du positionnement depuis l'origine

La Société s'est positionnée depuis sa création sur le marché de l'investissement dans l'immobilier commercial de boutiques et de magasins en visant à générer des revenus locatifs sécurisés et à optimiser dans une perspective de détention à long terme les rendements des actifs détenus.

SELECTIRENTE a réalisé ses investissements en murs de commerces de centre-ville avec effet de levier en fonction de critères bien établis :

- mutualisation des risques par la diversification des implantations, des enseignes et des activités des preneurs ;
- situation favorable des emplacements dans des rues commerçantes en centre-ville
- recherche de locaux déjà loués, à des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant et permet, en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus, et en période de reprise de relouer, de « déplaçonner » ou de « déspecialiser » à des loyers supérieurs aux précédents.

Le patrimoine de SELECTIRENTE est ainsi principalement composé de surfaces de taille petite à moyenne (d'environ 30 m² à 500 m²) situées en centre-ville sur des artères dites « prime » à forte commercialité n°1 ou 1 bis (hors adresses identifiées comme très luxueuses). Le patrimoine est principalement localisé à Paris intra-muros, dans quelques agglomérations de région parisienne et dans les métropoles régionales dynamiques. En région, la Société cible des agglomérations de taille importante ou présentant une forme d'attractivité touristique, économique, ainsi qu'une centralité.

Outre le commerce de proximité classique on retrouve parmi les locataires de nombreuses activités de soin de la personne (beauté, soin, pharmacie,...), commerces de bouche (traiteur, boucher, boulanger,...), services de proximité (agences bancaires, immobilières, courtiers en assurance,...), équipement de la personne (PaP, horloger, bijoutier,...), restauration (brasserie, restaurant, café,...) ou autres (galerie d'art, jouets,...). Ces actifs sont presque toujours soumis au régime de la copropriété et organisés autour d'un règlement de copropriété.

SELECTIRENTE s'est historiquement également positionné à titre accessoire sur quelques galeries commerciales ou centres commerciaux de quartiers (constituées de cellules de petite ou moyenne taille regroupées au sein d'une galerie de centre-ville elle-même généralement organisée autour d'une grande surface alimentaire) ou quelques moyennes surfaces de périphérie et commerces de vente aux professionnels (surfaces de généralement 500 m² et plus, localisées dans les zones commerciales en périphérie des agglomérations, avec une attractivité souvent liée à une enseigne dite « locomotive » telles que hypermarchés, magasins de bricolage ou d'ameublement,...).

La politique d'investissement conduite au cours des dernières années a sensiblement renforcé la part des boutiques de centre-ville (72,5 % au 31 décembre 2013 à 87,8 % au 31 décembre 2019) ainsi que Paris et sa région (62,9 % au 31 décembre 2013 à 67,3 % au 31 décembre 2019) au détriment des moyennes surfaces de périphérie et des commerces de vente aux professionnels (27,5 % au 31 décembre 2013 à 9,3 % au 31 décembre 2019).

3.1.2. Évolution de la stratégie

Face à un marché du commerce en pleine évolution, la Société a fait évoluer son modèle vers une stratégie de croissance duale. Le premier axe de développement reste centré à titre principal sur le commerce de centre-ville, savoir-faire historique de Sofidy et de SELECTIRENTE. Cet axe est accompagné d'une seconde stratégie plus opportuniste et créatrice de valeur, centrée sur le phénomène de métropolisation.

Un premier axe centré sur les commerces de centre-ville

La Société confirme un axe d'investissement à titre principal qui repose sur le savoir-faire historique de Sofidy dans le commerce traditionnel. Le portefeuille actuel, qui sera amené à croître davantage, offre aux actionnaires de la Société un rendement récurrent et sécurisé sur le long terme et constitue une base solide offrant de la diversification.

La Société est confiante dans la solidité de ses actifs et dans celle du secteur du commerce traditionnel de centre-ville des grandes métropoles qu'elle juge résilient dans un contexte de marché en mutation.

L'attractivité naturelle des grandes villes européennes, pôles historiques, culturels et artistiques et disposant encore d'importants potentiels touristiques, se nourrit également de tendances structurelles fortes, favorables au commerce physique et offrant une résistance à la dématérialisation : la métropolisation, le vieillissement de la population, l'abandon de la voiture, le retour de la proximité (alimentaire, soins du corps, services à la personne) ou le besoin de nouveaux lieux d'accueil et de convivialité (hôtellerie, bars, cafés, restaurants).

A titre d'exemple, le marché parisien qui est la cible première de la Société, a connu entre 2014 et 2017 plus de 600 ouvertures de bars et restaurants, plus de 300 ouvertures de magasins alimentaires spécialisés et près de 200 boutiques spécialisées dans le soin du corps. Cette tendance, analysée depuis plusieurs années par la Société, vient conforter cet axe de développement stratégique (source : étude APUR 2017).

Dans ce contexte, la Société pourra continuer de s'intéresser aux adresses prime, qui, en plus d'être des points de vente traditionnels, deviennent davantage des vitrines de la marque et des lieux d'expérience-client.

En outre, la Société pourra saisir les opportunités qui découleront des évolutions du marché dans le respect de son ADN, en investissant dans les grandes métropoles françaises et européennes.

Un second axe de développement plus opportuniste

La Société entend développer une seconde stratégie complémentaire, plus opportuniste et créatrice de valeur, centrée sur le phénomène de métropolisation.

Ce second axe correspond à une conviction forte qui s'appuie sur la densification croissante des grandes métropoles et sur l'attractivité de certaines villes centrales dans leur région ou touristiques.

Ce phénomène de métropolisation s'appuie sur des évolutions à la fois démographiques et de vitalité économique qui redéfinissent la qualité de l'emplacement, critère fondamental de la démarche d'investissement de SELECTIRENTE.

Dans le respect de ce critère strict d'emplacement, plusieurs opportunités de diversification ressortent pour la Société :

- la mixité commerciale : à côté des commerces traditionnels en pieds d'immeubles du cœur de ville, la Société pourra se positionner davantage sur d'autres types de commerces en milieu urbain (galeries commerciales ou centres commerciaux) ;
- les situations complexes : la Société pourra se positionner sur des opportunités offrant un potentiel de création de valeur avec des actifs à travailler via des restructurations, des rachats de fonds de commerce ou des sujets de copropriété à résoudre ;
- la mixité sectorielle : en complément d'un commerce de pied d'immeuble, la Société pourra se positionner sur des immeubles entiers regroupant des espaces mixtes hôteliers, de bureaux ou résidentiels dans un objectif de création de valeur à moyen terme en cédant le cas échéant la partie hors commerce des immeubles acquis ;
- la Société pourra se positionner en amont sur des opérations de promotion, le développement de nouveaux quartiers ou des repositionnements de gares par exemple ; et
- la Société pourra capter le développement de la petite logistique urbaine, portée par l'essor des concepts de collecte ou de drive piéton et par la croissance du e-commerce, et la petite logistique péri-urbaine (celle du dernier kilomètre).

3.2. Événements importants dans le développement des activités de la Société

La Société a été créée en 1997 à l'initiative des sociétés Sofidy, Avip, La Henin Vie Pierre, GSA Immobilier et quelques personnes physiques, avec un capital social initial de 7 552 000 francs (1 151 295 €).

Dès sa création, l'objet principal de la société consistait en « l'acquisition et la gestion, directes ou indirectes, d'un patrimoine immobilier locatif », avec pour objectif, dès l'origine, de constituer une foncière « pure » essentiellement investie en murs de commerces.

En 1998 et 1999, la Société a procédé à une première augmentation de capital d'un montant de 6 865 400 francs (environ 1 046 623 €) puis une seconde augmentation de capital d'un montant de 8 134 600 francs (environ 1 240 112 €). A ces occasions, la Foncière de l'Erable (ex-SEDAF), société de promotion et la Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV) sont entrées dans le capital de la Société.

De 2000 à 2005, la Société a poursuivi une politique de renforcement de ses fonds propres par des augmentations de capital régulières. Les investissements ciblés sur des commerces de centre-ville, notamment parisiens, et de périphérie se sont poursuivis et quelques arbitrages ont été réalisés chaque année. Par ailleurs, la Société a réalisé en 2001 l'émission d'une première obligation convertible pour un montant de 1 829 388 €.

L'année 2006, a constitué une étape importante dans le développement de la Société avec son introduction en bourse (compartiment C d'Euronext Paris) au mois d'octobre. Cette cotation a été l'occasion d'une nouvelle augmentation de capital de 9,2 M€. Introduite au prix de 38,5 €, l'action cotait 45 € au 31 décembre 2006.

En 2007, la Société a opté pour le régime fiscal SIIC permettant d'exonérer d'impôt sur les sociétés les revenus locatifs et les plus-values de cessions immobilières dès la première année (voir paragraphe 7.3.1). L'exercice 2007 a également été marqué par une nouvelle augmentation de capital de 11 M€.

Entre 2008 et 2012, la Société se développe avec des programmes d'investissements annuels plus modestes (entre 2 et 16 M€), ciblés sur les boutiques de centre-ville, avec des opérations de refinancement de son portefeuille d'actifs et avec des arbitrages portant généralement sur des commerces de périphérie. En 2010, elle a achevé de payer l'impôt de sortie relative à l'adoption du régime SIIC.

En 2013, la Société a réalisé une nouvelle levée de fonds par l'émission d'Obligations à option de Conversion et / ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) pour un montant de 14,2 M€. Cette opération permet à la Société de se doter de ressources nouvelles pour accélérer son programme d'acquisition d'actifs commerciaux, particulièrement en centre-ville, et contribuera à terme au renforcement de la liquidité du titre.

En décembre 2018, la société Tikehau Capital a déposé une Offre Publique d'Achat sur les actions et les OCEANE de la Société au prix de 86,80 € par action et 87,25 € par OCEANE. A l'issue de la période d'offre, la société Tikehau Capital et les sociétés avec lesquelles elle agit de concert détenait 81,0 % du capital et 97,5 % des OCEANE de SELECTIRENTE.

En décembre 2019, la Société a réalisé une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel des souscriptions et avec délai de priorité des actionnaires, d'un montant de 217 millions d'euros, afin de permettre à la Société, de se doter de moyens financiers en vue d'acquisition directe ou indirecte de nouveaux actifs immobiliers principalement de commerce dans le cadre de la stratégie mise en place, tout en conservant un ratio loan-to-value « corporate » autour de 40 %. A l'issue de cette augmentation de capital et de plusieurs cessions de blocs, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert a été ramenée à 52,05 % du capital permettant la mise en conformité avec le statut SIIC.

3.3.Principaux marchés

Facteurs macroéconomiques

La bonne santé du secteur de l'immobilier commercial est directement influencée par la conjoncture économique générale et est notamment fortement corrélée à l'évolution de la consommation des ménages en particulier.

Les autres principaux indicateurs macroéconomiques, notamment la croissance du produit intérieur brut ("PIB"), le niveau des créations d'emploi, le niveau des taux d'intérêts, mais également le niveau de l'indice des loyers commerciaux, sont susceptibles d'avoir à plus ou moins long terme une incidence sur le marché de l'immobilier commercial.

Le niveau des taux d'intérêts est en effet un facteur important. Des niveaux faibles contribuent à soutenir la valeur des portefeuilles d'actifs commerciaux et à améliorer la santé financière des locataires. Le maintien à un niveau bas des taux d'intérêts à long terme facilite par ailleurs le financement des opérations d'investissements des propriétaires immobiliers en diminuant les coûts liés à la réalisation de leurs projets.

Le niveau de l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») est un facteur significatif. Celui-ci détermine l'évolution de la très grande majorité des loyers commerciaux en dehors d'opérations ponctuelles de renouvellements, de déplaçonnements et de déspecialisations de baux pouvant être engagées par le bailleur.

Facteurs structurels

L'immobilier commercial est fortement corrélé aux facteurs structurels suivants :

- le phénomène de métropolisation renforce le développement des métropoles régionales françaises (Lyon, Bordeaux, Nantes, etc.) grâce au mouvement de concentration de populations, d'activités et de valeur dans ces ensembles urbains de grande taille ;

- la tendance à la baisse du recours à l'automobile comme moyen de transport impacte favorablement les commerces de proximité dans les métropoles ;
- le vieillissement de la population contribue également au soutien du commerce de proximité.

Le marché de l'immobilier et des commerces

Les commerces de centre-ville

En centre-ville on constate une demande très sélective des preneurs, ainsi que la poursuite des développements sur les grandes métropoles régionales. Les enseignes privilégient désormais les artères et actifs « primes » bénéficiant de flux importants.

Au-delà des caractéristiques immobilières classiques des commerces (localisation, surface,...), la prudence des enseignes est également perceptible dans l'allongement des délais de négociation et par la fragilité de leur engagement. Ces dernières sont aujourd'hui prêtes à attendre l'opportunité. Les grandes chaînes de distribution aussi bien que les commerçants plus modestes ne sont plus prêts à payer des loyers hors marché pour un bel emplacement sans garantie de rentabilité.

De plus, les autorisations indispensables et les contraintes administratives, urbanistiques et architecturales qui imposent des limitations évidentes, pèsent tout particulièrement sur le développement des hyper-centre-villes et notamment pour l'équipement de la personne. Le concept des mégastores se développant sur des surfaces importantes, reste limité à des opérations de notoriété très ponctuelles, réservées à de rares utilisateurs, avec des travaux de restructuration et des coûts d'aménagement très élevés.

Par ailleurs le marché des emplacements secondaires, dont les valeurs s'ajustent rapidement, est plus contrasté mais résiste dans les secteurs présentant une dynamique démographique avec une forte densité résidentielle ou des projets de rénovation urbaine.

Les commerces de périphérie

Longtemps critiquées pour avoir « défiguré » l'entrée des villes, ces zones commerciales à ciel ouvert constituées de « boîtes commerciales » sont en pleine mutation, sous l'exigence conjuguée des collectivités, des consommateurs et du régulateur.

Jusqu'à présent, le développement des zones d'activités commerciales en périphérie des villes se faisait à l'initiative des enseignes, chacune installant sa « boîte » et gérant sa politique commerciale indépendamment des autres. Aujourd'hui, sous l'impulsion d'investisseurs, de promoteurs et de gestionnaires, une nouvelle génération de parcs d'activités commerciales (« PAC » ou « retail parks ») se développe avec une architecture soignée et cohérente.

Toutefois, en ce qui concerne leur développement commercial et le maillage de leurs magasins, les enseignes sont de plus en plus prudentes et font preuve d'attentisme dans leur prise de décision.

Environnement concurrentiel de la Société

La concurrence dans le secteur de l'investissement en immobilier commercial s'est nettement intensifiée ces dernières années. Cet environnement concurrentiel trouve avant tout son origine dans la masse de capitaux prêts à s'investir dans l'immobilier d'une manière générale et dans l'immobilier commercial en particulier. De plus, l'allocation à cette classe d'actifs de la part des institutions gérant de l'épargne longue (compagnies d'assurance, fonds de pensions,...) pourrait croître encore dans les années à venir.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs dont la typologie peut être résumée de la manière suivante :

- des grandes foncières cotées tant françaises qu'internationales (Unibail Rodamco Westfield, Klépierre / Corio, Mercialis, Hammerson,...) disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière sans commune mesure avec ceux de la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations d'acquisitions d'actifs ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés ;
- des foncières cotées de taille plus modeste généralement non spécialisées en murs de commerces (Paref, Affine, Mines de la Lucette, Foncière Massena,...) ;
- des sociétés ou fonds d'investissements non cotés (Grosvenor, Financière Técheney, LFPI,...), ainsi que des SCPI (Immorente, Buroboutic, Multicommerce, Foncia Pierre Rendement,...) spécialisés ou non sur les murs de commerces et présentant un patrimoine commercial et une capacité d'investissement très divers ;

- bien que le mouvement soit plutôt à l'externalisation des patrimoines immobiliers, certains acteurs de la distribution alimentaire ou spécialisée disposent d'un patrimoine important d'actifs commerciaux généralement exploités en propre ;
- des sociétés de promotion spécialisées en urbanisme commercial ;
- des investisseurs particuliers indépendants de nature et de taille très diverses ;
- enfin des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier).

Cependant le segment des actifs de taille petite à moyenne vendus à l'unité via des portefeuilles sur lequel se positionne la Société reste toutefois moins recherché que celui des centres commerciaux, galeries commerciales, retail parks et autres parcs d'activité commerciale visés par les grandes sociétés foncières européennes et les fonds anglo-saxons. Il faut noter que les actifs de petite taille font quant à eux l'objet d'une demande croissante de la part des particuliers.

Le segment spécifique occupé par SELECTIRENTE, notamment concernant les pieds d'immeubles de centre-ville, est difficilement quantifiable car il ne fait l'objet d'aucune étude statistique de la part des organismes spécialisés (IEIF,...) ou professionnels du secteur (BNP Paribas Real Estate, CBRE,...). Malgré cet environnement concurrentiel très diffus, SELECTIRENTE occupe une place importante et reconnue sur ce marché.

3.4. Position concurrentielle

SELECTIRENTE considère que ses principaux avantages concurrentiels sont les suivants :

Le sourcing ou les opportunités d'achat d'actifs

La Société, acteur reconnu dans l'immobilier de murs de commerces, dispose du réseau d'apporteurs immobiliers de Sofidy. Ce réseau, constitué depuis plus de vingt-cinq ans, est tenu régulièrement et parfaitement informé des profils d'investissement recherchés par la Société. Il comporte un nombre important d'acteurs de l'immobilier commercial qui l'alimentent régulièrement en opportunités d'acquisitions.

Outre ce réseau, la Société s'est attachée depuis plusieurs années :

- à développer des relations commerciales avec les enseignes locataires afin de les accompagner dans leurs projets de développement ;
- à se positionner auprès de certains distributeurs comme acquéreur naturel dans le cadre de leurs programmes d'externalisation ;
- à répondre à des appels d'offres, en bénéficiant de l'expertise de Sofidy.

La gestion locative

La Société bénéficie depuis sa création de l'expérience et des compétences de Sofidy, actionnaire fondateur de la Société, et par ailleurs un des principaux acteurs de la gestion de fonds immobiliers « murs de commerces », à qui SELECTIRENTE a délégué la gestion complète de ses activités depuis sa création.

SELECTIRENTE a su démontrer ses capacités à gérer plus de 350 actifs locatifs, à revaloriser ses actifs en fonction des échéances et des opportunités, tout en s'efforçant en permanence de limiter le risque locatif de son patrimoine pouvant être attaché à une zone géographique, à un locataire ou à un type d'activité commerciale.

La Société démontre au quotidien sa capacité à constituer et développer un patrimoine très sécuritaire, caractérisé par sa maturité, la rareté des actifs détenus, et une forte mutualisation des risques en termes de locataires, d'implantation et d'activités commerciales.

La cession des actifs

La spécialisation dans le domaine des petites et moyennes surfaces à usage commercial confère à SELECTIRENTE un savoir-faire reconnu et notamment une capacité à adapter son portefeuille en fonction de l'offre et la demande et d'une façon plus générale à l'évolution des modes de distribution sur ce type de surfaces. La Société sait ainsi optimiser la cession de certains biens en fonction des conditions de marché.

3.5. Dépendance de la Société à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication

Néant.

4. ORGANISATION

4.1. Description sommaire du groupe

SELECTIRENTE a délégué la gestion complète de son patrimoine à la société Sofidy.

Sofidy, Société de Gestion de SELECTIRENTE

Sofidy est d'une part la Société de Gestion de SELECTIRENTE à laquelle le Directoire de SELECTIRENTE a délégué une mission d'assistance étendue dans la cadre de la Convention de Délégation de Gestion décrite de manière détaillée au chapitre 16. Sofidy est d'autre part filiale de Tikehau Capital, actionnaire de SELECTIRENTE, directement ou indirectement, à hauteur de 50,08 % à la date du présent Document d'Enregistrement Universel (52,05 % avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert).

Sofidy est une société par actions simplifiée indépendante, gestionnaire de fonds immobiliers et en particulier de Société Civiles de Placement Immobilier (SCPI), titulaire à ce titre de l'agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

Sofidy est un acteur leader de la gestion de SCPI. Selon les chiffres de l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF) de février 2020 référençant 36 sociétés de gestion, Sofidy est le sixième acteur du marché des SCPI (et deuxième indépendant) en terme d'encours immobilier sous gestion avec cinq SCPI, dont les capitalisations cumulées s'élèvent à 4 960 M€ au 31 décembre 2019. Selon les mêmes sources, Sofidy a par ailleurs été sur l'année 2019 le septième plus important collecteur d'épargne pour le compte de SCPI, toutes catégories confondues, avec une collecte nette de 582 M€ à la fin de l'exercice.

Sofidy est ainsi gestionnaire de :

- SCPI Immorente à capital variable, une des premières SCPI française, avec 3 338 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- SCPI Efimmo1 à capital variable, SCPI investie principalement en bureaux, avec 1 593 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- SCPI Sofipierre à capital, SCPI diversifiée, avec 136 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- SCPI Immorente 2 à capital fixe, SCPI de murs de commerces, avec 117 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- SCPI Sofiprime à capital fixe, SCPI résidentielle haut de gamme, avec 22 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- SPPICAV Sofidy Pierre Europe, OPCI grand public créé en mars 2018, avec 90 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- SPPICAV Sofimmo, OPPCI majoritairement investi en murs de commerce, avec 66 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- SC Sofidy Convictions Immobilières avec 122 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- SA Alma Property avec 12 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- SAS Macasa avec 30 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- SC UMR Select Retail avec 75 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- FCP Sofidy Selection 1 avec 90 M€ d'encours au 31 décembre 2019 ;
- FCP S.YTIC avec 4 M€ d'encours au 31 décembre 2019.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, la Société de Gestion Sofidy dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

La société de gestion Sofidy garantit le traitement équitable des associés et respecte les termes de l'article 314-3-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

4.2. Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de la Société repose tant sur les compétences de son directoire, que sur celles de Sofidy à qui la Société a choisi de confier la mise en œuvre d'une mission d'assistance sous sa supervision. Cette organisation assure ainsi à la Société une plus grande souplesse dans son fonctionnement et lui permet de maîtriser ses frais de gestion.

Organisation interne

Les décisions stratégiques de la Société sont arrêtées par le directoire qui définit les orientations de l'activité de la Société et le Conseil de Surveillance veille à leur mise en œuvre. Le directoire peut s'appuyer sur les compétences, l'expérience et la disponibilité des membres du Conseil de Surveillance et bénéficie en outre des avis, recommandations et analyses formulés par le comité d'investissement et le comité d'audit.

Pour de plus amples développements sur la composition, les modalités d'organisation et les attributions du directoire et du Conseil de Surveillance, il est renvoyé au chapitre 12 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Externalisation de la gestion

Il est rappelé que selon les termes de la Convention de Délégation de Gestion détaillée au chapitre 16, la Société confie à Sofidy, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF, une mission d'assistance très étendue pour la préparation et l'exécution des programmes d'investissements, de financement et d'arbitrage, la gestion immobilière et locative du patrimoine de la Société ainsi que sa gestion administrative.

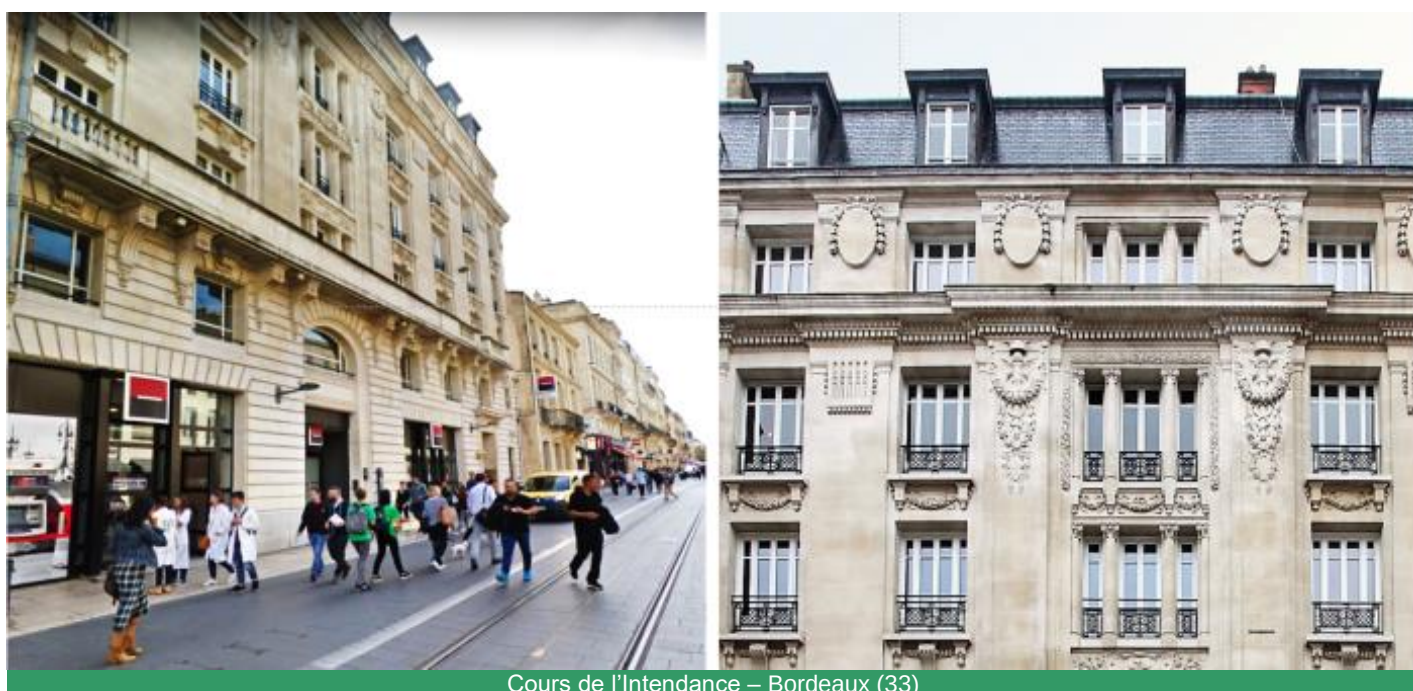
A ce titre, Sofidy :

- exerce les activités d'*asset management* (développement et valorisation du patrimoine, renouvellement des baux, recherche de nouveaux locataires,...) et exécute les programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement ;
- réalise le *property management* (gestion des locataires, entretien du patrimoine, facturation et recouvrement des loyers) ;
- assure la gestion administrative et comptable de la Société.

En dehors de Sofidy, la Société n'est en situation de dépendance vis-à-vis d'aucun de ses prestataires.

4.3. Liste des filiales importantes

La Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation à l'exception d'une participation de 1 % dans la SPPICAV Tikehau Retail Properties III et d'une participation de 48 % dans la SARL Rose, participations décrites de manière détaillée au paragraphe 6.3.



Cours de l'Intendance – Bordeaux (33)

5. FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs potentiels sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations présentées dans le Document d'Enregistrement Universel, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente Section. Conformément aux dispositions de l'article 16 du Règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017, la présente Section inclut les risques qui sont, à la date du Document d'Enregistrement Universel, ceux dont la Société estime que la réalisation éventuelle pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives. Les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls risques auxquels la Société est exposée.

Afin de présenter les risques décrits dans la présente Section 5, la Société a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants, dans un ordre que la Société considère être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie, qui correspond à sa perception actuelle de l'importance de ces facteurs de risque pour la Société, fondée sur la probabilité actuellement perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact négatif. Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques. Rien ne peut garantir que l'évaluation par la Société de l'importance relative de ces facteurs de risques ne sera pas modifiée ultérieurement, que ce soit pour prendre en compte de nouvelles informations, des événements, circonstances ou autres, ou qu'un des risques que la Société considère à ce jour comme moins important ne se réalise et n'ait un effet défavorable significatif sur ses activités.

La présente Section prend en compte les dispositions du Règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017 entrées en vigueur le 21 juillet 2019.

RISQUES ASSOCIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier commercial

Le patrimoine immobilier de la Société était constitué de 98,1 % d'immobilier commercial en France et 1,9 % en Belgique au 31 décembre 2019. La part de commerces de centre-ville et milieu urbain représentait 87,8 % du portefeuille de la Société au 31 décembre 2019. L'évolution de la conjoncture économique en générale et de la consommation des ménages en particulier est susceptible d'affecter de manière significative le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs, la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et donc ses perspectives de croissance.

La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande en murs de commerce. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation (hausse du taux de vacance) et sur la capacité des locataires à payer leur loyer et leurs charges locatives.

Un environnement économique défavorable est susceptible de s'accompagner d'une baisse du pouvoir d'achat des ménages. Une telle situation peut entraîner une dégradation de la santé économique des commerçants et, par conséquent, une baisse des revenus locatifs de la Société et/ou une dégradation du taux d'occupation de son patrimoine. A titre d'exemple, selon l'INSEE, le pouvoir d'achat a diminué de 2,4% sur la période 2008-2018. Cette baisse n'a cependant pas été uniforme sur le territoire français et a moins affecté les grandes métropoles dynamiques que les villes de petite taille et les zones de périphérie. Or, Paris et les grandes métropoles régionales sont précisément les cibles d'investissement de la Société.

L'évolution des habitudes de consommation des ménages peut également impacter défavorablement le marché de l'immobilier commercial. Le développement du commerce électronique constitue à ce titre la principale menace susceptible de peser sur la demande de location de murs de commerces et donc sur l'activité de la Société. A ce titre, les commerces de centre-ville des grandes métropoles ciblées par la Société offrant la proximité sont en moyenne moins touchés par ce phénomène que les commerces de périphérie.

Au sein du marché de l'immobilier commercial, d'autres typologies d'immobilier commercial, telles que les moyennes et grandes surfaces de périphérie et les centres commerciaux sont susceptibles de créer des phénomènes de désertification commerciale de certains centres-villes et donc de créer de la vacance commerciale structurelle affectant possiblement les actifs de la Société. Ce risque est accentué dans les villes moyennes et de périphérie, auxquelles la Société est plus marginalement exposée.

Par ailleurs, une dégradation d'un certain nombre d'autres facteurs caractérisant la situation économique en général, tels que les variations portant sur le niveau des taux d'intérêts ou l'indice des loyers commerciaux (ILC), sur lesquels sont indexés les loyers des baux, entraînerait une évolution défavorable de la valeur des actifs, de la liquidité du marché de ces actifs ainsi que des revenus locatifs de la Société. Une diminution de ce dernier entraînerait en bout de chaîne une diminution du rendement des actifs nouvellement acquis. Concernant les clauses d'indexation à l'ILC contenues dans les baux actuels ou futurs, la Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 14 janvier 2016 (n°14-24681) que celles-ci devaient couvrir une indexation à la hausse comme à la baisse. Une baisse de cet indice serait susceptible d'affecter l'intégralité des baux ainsi indexés.

La qualité du portefeuille de la Société, principalement constitué d'actifs commerciaux de centre-ville à Paris et dans les principales métropoles régionales, ainsi que sa forte mutualisation en termes de secteur d'activité des locataires est de nature à atténuer l'impact de ce risque. Par ailleurs, l'évolution de l'environnement économique est suivie de près par la Société lors de la mise en œuvre de la stratégie et des politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité de SELECTIRENTE en particulier. L'impact de ce risque est décrit plus précisément ci-dessous (cf. paragraphe « Risques liés à la pandémie du COVID-19 »).

Risque de survenance : modéré ; incidence nette : moyenne ; horizon : moyen terme

Risques liés à la pandémie du COVID-19

Depuis le début de l'année 2020, l'épidémie de COVID-19 s'est propagée en Europe et notamment en France. En réponse au nombre croissant de cas sur le territoire français, un confinement de la population a été mis en place en France à compter du 17 mars 2020 accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels pour la vie de la nation » tels que les commerces d'équipement de la personne, les cafés restaurants, et la plupart des commerces de détail, à l'exception notamment des pharmacies et des magasins d'alimentation. Par ailleurs, le gouvernement a émis des ordonnances et décrets (ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020, décret n° 2020-378 du 31 mars 2020, décret n° 2020-371 du 30 mars 2020) précisant les conditions d'éligibilité aux reports de paiement des loyers et charges des locataires TPE les plus fragilisés par les mesures de fermeture administrative provisoire.

Dans ce contexte de crise sanitaire, la société de gestion SOFIDY a enclenché son dispositif de continuité d'activité afin de garantir la poursuite de ses opérations au quotidien et la bonne gestion de la Société SELECTIRENTE. L'ensemble des équipes sont ainsi organisées pour fonctionner à distance de manière optimale.

A date de rédaction, la société de gestion estime que les loyers annuels des locataires commerçants concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire représentent environ 62 % du total des loyers annuels de SELECTIRENTE. Conformément aux annonces des principales Associations et Fédérations de bailleurs, ainsi qu'aux décrets et ordonnances sus-cités, SELECTIRENTE a accordé aux locataires TPE et PME concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire une mensualisation de leurs loyers et charges ainsi qu'un report automatique de leur paiement pendant la période de fermeture administrative ainsi que l'étalement sur les six mois suivants la fin de cette période.

Cette situation de crise sanitaire et les mesures de confinement sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires des locataires, ainsi que les revenus locatifs et les résultats de la Société.

Etant donné l'incertitude quant à la durée de l'épidémie et des mesures de confinement ainsi que leur impact sur la santé des locataires, il n'est pas possible à ce stade de mesurer les conséquences de cette situation sur le résultat de la Société pour 2020.

Néanmoins, SELECTIRENTE bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (382 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre de locataires et par secteur d'activité notamment). SELECTIRENTE entame l'année 2020 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 198 M€, un taux d'endettement à 42,5 % (une situation de trésorerie nette de la dette positive à 64 M€), l'absence de covenants financiers sur ses emprunts. SELECTIRENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle qui devrait être limitée dans le temps.

Risque de survenance : forte ; incidence nette : forte ; horizon : court terme

Risques liés à l'environnement concurrentiel et la montée du commerce électronique

Dans le cadre de son activité locative, la Société est confrontée à une concurrence provenant des surfaces commerciales implantées en périphérie des villes ou encore de grands centres commerciaux régionaux détenus par des sociétés concurrentes et situés sur une zone de chalandise étendue se confondant parfois avec celle couverte par ses propres actifs. Par ailleurs, la croissance constante du commerce électronique est susceptible de réduire le besoin des enseignes de distribution en matière de surfaces commerciales et de perturber certains segments commerciaux et/ou rendre certaines boutiques non rentables, ce qui pourrait avoir un impact sur la demande de surfaces commerciales de proximité et par conséquent sur les revenus locatifs de la Société, ainsi que sur le taux d'impayé.

A titre d'exemple, certaines agences bancaires sont aujourd'hui menacées par le développement des services bancaires en ligne (applications bancaires et banques en ligne). Au 31 décembre 2019, les agences bancaires physiques représentent 20 actifs dans le patrimoine de la Société, pour un loyer annuel total cumulé de 2 209 182 € (dont 1 009 070 € provenant de l'acquisition du 14 octobre 2019 de l'ensemble immobilier situé au 28-30 cours de l'Intendance à Bordeaux (33) et loué à la Société Générale avec une agence en pied d'immeuble

et ses bureaux en étages). La sélection d'actifs situés à un emplacement privilégié permet d'atténuer ce risque de vacance en facilitant les actions de relocations.

Ces différents facteurs sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires de ses locataires, leurs perspectives de développement et de résultats ainsi que les revenus locatifs et les résultats de la Société.

Dans le cadre de sa politique d'acquisitions, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs de l'investissement immobilier (foncières cotées, fonds d'investissement ou véhicules d'épargne immobilière (SCPI, OPCI,...), family offices, investisseurs, particuliers,...) dont certains disposent d'une surface financière plus importante, d'un patrimoine plus important et/ou d'une capacité de promotion propre. Dans un contexte marqué par la maturité du marché et la rareté des actifs susceptibles de répondre aux objectifs de développement de la Société, celle-ci pourrait à l'avenir ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs. Cette concurrence à l'investissement a été renforcée en 2014 par la mise en application de la Loi Pinel prévoyant, en cas de vente d'un local à usage commercial, un droit de préemption au profit du locataire. Néanmoins, la société de gestion Sofidy occupe une place importante et reconnue sur la typologie d'actifs visée par la Société, ce qui est de nature à atténuer ce risque.

Risque de survenance : modéré ; incidence nette : moyenne ; horizon : moyen terme

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux de la Société est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, évolution du marché du travail, évolution du marché de l'immobilier commercial, taux d'intérêt,...) et internes (taux d'occupation, niveau de loyer, travaux à réaliser,...) susceptibles de varier de façon significative. Afin d'évaluer la teneur du risque lié à l'estimation de la valeur des actifs, une expertise semestrielle est pratiquée sur les actifs de la Société.

Une diminution de la valeur de marché des actifs de la Société pourrait avoir pour conséquence :

- l'enregistrement de dépréciations sur les immeubles de placement ;
- le non-respect des ratios financiers mis en place aux termes des financements ; et/ou
- une baisse de la valeur des titres de la Société.

Néanmoins, une diminution de la valeur de marché des actifs de la Société n'a pas nécessairement une influence négative sur les flux de loyers et le cashflow généré par la Société ce qui est de nature à atténuer ce risque.

Depuis 2019, le portefeuille de la Société est expertisé par Cushman & Wakefield. Au 31 décembre 2019, la valeur réévaluée du patrimoine s'élevait à 304,3 M€ hors droits (contre 243,5 M€ au 31 décembre 2018).

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société au 31 décembre 2019 a été déterminée sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct de la Société est retenu pour sa valeur d'expertise ;
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché ;
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue ; et
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu.

La valeur d'expertise des actifs constituant le patrimoine de la Société fait l'objet d'une revue semestrielle détaillée par la société de gestion.

Risque de survenance : modéré ; incidence nette : moyenne ; horizon : moyen terme

Risques liés aux acquisitions

La Société souhaite poursuivre à titre principal une politique d'acquisition sélective d'actifs commerciaux de qualité de centre-ville à Paris et dans les principales agglomérations françaises et européennes bénéficiant du phénomène de métropolisation et produisant un revenu immédiat.

La Société entend développer une seconde stratégie complémentaire, plus opportuniste et créatrice de valeur à court et moyen terme, dans la même logique territoriale que la stratégie historique et sur des classes d'actifs plus variées (commerce, bureaux, hôtellerie, résidentiel y compris géré, solutions de logistique urbaine). Dans le cadre de ses différentes opportunités de croissance, la Société a engagé un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2019 (voir la section 6.1.1 du Document d'Enregistrement Universel).

Dans le cadre de ces stratégies, l'acquisition de biens immobiliers est précédée d'une analyse menée par la société de gestion Sofidy, assistée le cas échéant de conseils externes, dont l'objectif est de paramétrer les

risques associés aux acquisitions, d'ajuster en conséquence les prix offerts et de mettre en place des garanties et autres conditions d'exécution appropriées.

L'acquisition de biens immobiliers comporte des risques pouvant être mal appréhendés menant notamment à :

- (i) une valorisation excessive des actifs. L'absence ou l'insuffisance de comparables ne permet par exemple pas d'identifier qu'un loyer est excessif et est susceptible de s'ajuster à la baisse dans le temps ;
- (ii) une mauvaise anticipation de l'évolution négative de la commercialité d'un quartier ou d'une rue entraînant la dégradation progressive du taux d'occupation localement observé et conduisant à un ajustement à la baisse des valeurs locatives de marché ;
- (iii) une mauvaise estimation du montant de certains postes de dépenses et/ou du rythme de réalisation des business plans dans le cadre de la recherche de création de valeur via des restructurations, des rachats de fonds de commerce ou des accords de copropriété à obtenir ;
- (iv) l'acquisition d'actifs comportant des anomalies cachées non couvertes par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition et qui seront susceptibles d'affecter la valeur actuelle ou future des actifs (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux) ;
- (v) différends ou litiges avec les entités cédantes.

En particulier, les nouvelles opportunités d'acquisitions identifiées par la Société dans le cadre de sa politique de diversification commerciale (telles que les centres commerciaux), sectorielle (telles que les espaces mixtes, hôteliers, de bureaux ou résidentiels) ou géographique (telles que les nouveaux quartiers en développement ou le repositionnement de gares par exemple) pourraient ne pas se concrétiser dans les délais et aux niveaux attendus, ce qui pourrait empêcher la Société de mener à bien sa stratégie de croissance et de création de valeur.

L'absence de réalisation, la réalisation partielle de la politique d'acquisition ou plus largement la survenance d'un ou plusieurs des risques liés aux acquisitions décrits ci-dessus pourrait affecter négativement l'activité de la Société, la valeur de son portefeuille, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : moyenne ; horizon : court terme

Risques d'insolvabilité des locataires

Au 31 décembre 2019, 90,3 % du chiffre d'affaires de la Société est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers, les 9,7 % restants étant constitués de produits des participations (SCPI, OPCI et parts de sociétés) et des usufruits de parts de SCPI.

Tout retard ou défaut de paiement des loyers, ou encore toute difficulté financière touchant les locataires, est susceptible d'affecter les résultats de la Société. Ce risque pourrait également avoir un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier.

Ce risque doit s'apprécier au regard de la politique de diversification de la Société visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires, ainsi qu'au regard de la réglementation en matière de baux commerciaux qui offre au bailleur un certain nombre d'outils pour sortir de ce type de situation. Ainsi, au 31 décembre 2019, 30 % de revenus locatifs étaient détenus par les 12 locataires les plus importants qui étaient réparti sur 39 unités locatives. En outre, la Société a réalisé en octobre 2019 l'acquisition d'un ensemble immobilier situé cours de l'Intendance à Bordeaux, entièrement loué au groupe Société Générale dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes. Le loyer annuel (hors taxes et charges) de cet actif représente environ 6% des loyers en année pleine de la Société au 31 décembre 2019.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : court terme

RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES

Risque fiscal lié au statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC)

SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal de faveur des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») visé à l'article 208 C du Code général des impôts lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôts sur les sociétés sous réserve du respect de certaines conditions et de certaines obligations, notamment de distribution. Si SELECTIRENTE ne respectait pas ces conditions et obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Par ailleurs, le dépassement par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote entraînerait également la perte du statut, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Par dérogation, si ce seuil de 60 % est dépassé à la suite d'une offre publique d'achat ou d'échange, d'une opération de restructuration, d'une opération de conversion ou de remboursement d'obligations en actions, et si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % à l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de cet exercice, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée.

Dans l'hypothèse où la composition de l'actionnariat de la Société ne respecterait pas les règles posées par le régime SIIC, la principale conséquence serait l'imposition du résultat de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice en cours, sans possibilité de régularisation, et le paiement d'une « exit tax » en cas de nouvelle option pour le régime SIIC. La sortie du régime SIIC pourrait également conduire la Société à être redevable, le cas échéant, d'une amende dont le montant est égal à 25 % de valeur des biens acquis sous le bénéfice de l'article 210 E du Code général des impôts. Suite à l'augmentation de capital et à plusieurs cessions de blocs, la participation du concert a été ramenée à 52,05 % au 16 décembre 2019

Le respect par la Société des règles du régime fiscal des SIIC fait l'objet d'un suivi régulier par la société de gestion.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : forte ; horizon : court terme

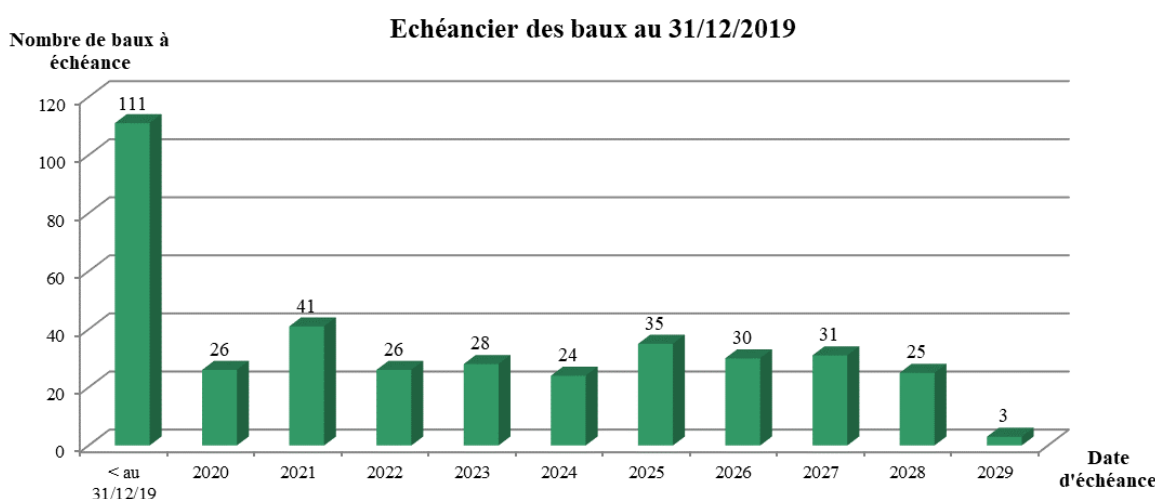
Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

La Société est soumise à la législation contraignante relative aux baux commerciaux. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont pour la plupart d'ordre public et limitent notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché. En effet, une augmentation des loyers n'est possible, hors indexation, qu'à l'occasion de la révision triennale, sauf stipulation spécifique. Il existe donc, sur trois ans, un risque de décrochage entre le montant du loyer et la valeur locative moyenne (VLM) sur le marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux (faculté également offerte à l'issue de chaque période triennale), soit de demander le renouvellement de son bail, soit d'opter pour la prolongation tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La Société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et au même niveau de loyer les actifs dont les baux arrivent à l'échéance. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société.

Enfin, l'évolution des réglementations en matière de baux, notamment en matière de durée, d'indexation, serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

Au 31 décembre 2019, l'échéancier des baux conclus par la Société est le suivant :



Les 111 baux échus au 31 décembre 2019 intègrent notamment les baux dont le renouvellement est en cours de négociation avec les locataires, ainsi que ceux sur lesquels la stratégie de la Société vise à obtenir une prolongation tacite à l'issue d'une période de deux ans après envoi d'un congé avec offre de renouvellement ou un déplaçonnement à l'issue de la douzième année sur certains baux.

La forte mutualisation du patrimoine de la Société est de nature à atténuer l'impact du risque de non-renouvellement sur les revenus locatifs de la Société. A titre illustratif, au 31 décembre 2019, les 5 principaux baux échus ne représentent que 13,6 % des loyers annuels de la Société (dont le loyer de la Société Générale à Bordeaux (33) qui représente 6,2 % des loyers annuels de la Société).

Risque de survenance : faible ; incidence nette : moyenne ; horizon : long terme

Risque réglementaire lié à la détention d'actifs immobiliers commerciaux

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux, la Société est tenue de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, la lutte contre le blanchiment, l'urbanisme commercial, l'urbanisme et la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité des biens et des personnes et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de ces réglementations pourrait contraindre la Société à modifier ou remettre en cause la façon dont elle conduit ses activités, ce qui pourrait avoir un impact négatif significatif sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, et malgré les diligences effectuées dans le cadre de l'activité usuelle d'investissement, la Société ne peut garantir qu'au cours de la vie économique d'un des actifs détenus, tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment à chaque instant strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables. En effet, la Société pourrait être victime d'une défaillance de ses outils de contrôle adaptés à la réglementation en matière de lutte anti-blanchiment et contre le financement du terrorisme. La survenance d'une telle défaillance exposerait la Société à un risque financier, pénal ainsi que de réputation.

De telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance de déclaration préalable de travaux voire de permis de construire ou d'autorisation de construire ou d'autorisation d'exploitation commerciale, pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux biens détenus par la Société.

La société de gestion assure une veille régulière des obligations réglementaires liées à la détention et la gestion des actifs immobiliers de la Société.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

Risque lié au statut de la Société

La Société est une société anonyme de droit français qui a été qualifiée par l'AMF de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (et plus particulièrement un « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24, III du code monétaire et financier). Il résulte de ce double statut que la Société doit respecter à la fois les règles propres aux sociétés anonymes et les règles propres aux Autres FIA. Or ces différentes règles sont complexes, parfois difficilement compatibles ou sujettes à interprétation. Dès lors, le risque juridique ou réglementaire (notamment en matière de commercialisation de la présente offre en dehors de France) ne peut être exclu malgré tout le soin qu'apporte la Société dans le respect de la réglementation qui lui est applicable. De même, certains investisseurs (OPCVM et FIA, investisseurs institutionnels,...) doivent respecter des règles d'investissement qui peuvent traiter de façon différente les sociétés commerciales de type société anonyme et les Autres FIA. Il leur appartient à cet égard de vérifier la manière dont un investissement dans la Société doit être traité ; ni la Société ni Sofidy ni aucun distributeur n'étant responsable de cette analyse.

La société de gestion assure un suivi régulier des règles à respecter par la Société compte tenu de sa qualification de FIA.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

Risques liés au respect des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, la Société pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

Afin de satisfaire aux objectifs et préconisations inscrits dans le Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (activités marchandes ou activités non marchandes), la Société devra, dans un premier temps, collecter les

données de consommations de ses actifs de plus de 1 000 m², puis, dans un second temps, communiquer sur une plateforme fournie par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) les données recueillies ainsi qu'un programme de travaux ou d'actions permettant d'atteindre l'objectif de réduction de 40 % de consommations en énergie à l'horizon 2030. Il est précisé qu'au 31 décembre 2019, la Société ne détient que 15 actifs de plus de 1 000 m². Par ailleurs, la Société a réalisé en 2019 l'acquisition d'un ensemble immobilier de plus de 3 500 m² rue de l'Intendance à Bordeaux (33).

En cas de non-respect de cette obligation, la Société sera redevable d'une amende annuelle pouvant aller jusqu'à 7 500 € et sa raison sociale sera publiée sur un site gouvernemental.

De plus, les actifs de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante, plomb et légionnelle pour les actifs immobiliers commerciaux et pollution des sols. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société.

Enfin, les actifs de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité notamment dans le cadre de la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP). De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'actif commercial concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

La politique générale de la Société en matière environnementale est plus précisément développée dans la section « Données environnementales » en pages 37 à 40 du Document d'Enregistrement Universel. La société de gestion assure une veille régulière des obligations environnementales et relatives à la santé publique de la Société.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

RISQUES LIÉS A LA POLITIQUE FINANCIÈRE

Risques liés au niveau des taux d'intérêts

Une augmentation des taux d'intérêts aurait un impact défavorable sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de capitalisation appliqués par les experts immobiliers aux loyers de murs de commerce sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

Concomitamment, une augmentation des taux d'intérêts à court terme risque d'impacter défavorablement les résultats de la Société dont une fraction des financements bancaires de son patrimoine a été conclue par le passé avec des emprunts à taux variable. Par ailleurs une évolution à la hausse des taux d'intérêts entraînerait un surenchérissement du coût de financement des investissements à venir.

A titre d'information, la dette bancaire brute de la Société est composée à hauteur de 9,8 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2019 (contre 20,6 % au 31 décembre 2018).

Une variation des taux d'intérêts aurait un impact sur la juste valeur de la dette bancaire à taux fixes de la Société :

Au 31 décembre 2019 :

Nature de l'emprunt	Capital Restant Dû (€)	Valeur Mark to Market (€)	Effet Mark to Market sur l'ANR (€)
Emprunts hypothécaires	133 981 947	133 186 141	+ 795 806
Instruments de couvertures	-	13 742	- 13 742

Sur la base de la situation des taux à cette date et des couvertures en place (détaillées dans l'annexe aux comptes), une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de - 0,38 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2019) aurait un impact négatif sur le résultat net 2019 de 131 K€ (contre 205 K€ en 2018).

Ainsi, la diminution des taux d'intérêt a un impact positif sur le résultat financier de la Société. En revanche, une telle variation a un impact négatif sur son Actif Net Réévalué en normes EPRA.

L'endettement de la Société est principalement constitué d'emprunts à taux fixes. Par ailleurs, la Société vise une gestion active de son endettement financier par des opérations régulières de refinancement, ce qui est de nature à atténuer ce risque.

Risque de survenance : modéré ; incidence nette : moyenne ; horizon : moyen terme

Risque de liquidité

Dans le cadre de sa politique de financement, SELECTIRENTE a recours à des emprunts bancaires hypothécaires. Au 31 décembre 2019, ces emprunts étaient conclus sans clause de ratio financier à respecter. Par ailleurs la Société a mis en place en octobre 2019 un crédit *corporate* de 25 M€ pour une durée de 12 mois assorti de deux clauses de ratios financiers à respecter : un ratio de dette nette rapportée à la valeur des actifs inférieur à 60% et un ratio de couverture des charges financières par les loyers nets supérieur à 3x.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Par ailleurs, la stratégie de SELECTIRENTE dépend notamment de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et/ou de refinancer ses dettes arrivées à échéance.

SELECTIRENTE pourrait ne pas toujours avoir accès favorablement à ce type de ressources financières, comme cela pourrait être le cas en situation de crise des marchés actions ou obligataires ou si la perception des investisseurs ou des établissements de crédit de la qualité financière de la Société était insuffisante. Une telle situation pourrait contraindre la Société à limiter sa politique d'acquisition ou à la ralentir et serait susceptible d'affecter négativement les perspectives de développement ou de croissance.

Les indicateurs de liquidité de la Société font l'objet d'un suivi régulier par la société de gestion.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ SOFIDY

Risques liés au contrat conclu avec la société de gestion Sofidy

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion a été déléguée depuis sa création à la société Sofidy suivant les termes d'une convention de délégation de gestion (la « **Convention de Délégation de Gestion** »).

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion, la Société confie à Sofidy la préparation et l'exécution des programmes d'investissement, de financement et d'arbitrages décidés par la Société. La Société confie également à Sofidy la charge de la gestion administrative et immobilière de la Société (tenue comptable et juridique, gestion et administration quotidienne des actifs de la Société, facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires,...). En exécution de ces prestations, la Société verse à Sofidy une commission d'investissement de 4% hors taxes du prix d'achat hors taxes, frais inclus, des investissements réalisés et une commission de gestion de 8% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes, des droits d'entrée hors taxes et des éventuels produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2019, la Société a versé à Sofidy 1,2 M€ au titre de la commission de gestion et 2,9 M€ au titre de la commission d'investissement.

- *Risques liés à la qualité des prestations de Sofidy*

Une dégradation de la qualité des prestations fournies par Sofidy au titre de la Convention de Délégation de Gestion est susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

En outre, toute difficulté financière susceptible d'affecter significativement la société Sofidy aurait des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

- *Risque liés à la perte du contrat avec Sofidy et à son remplacement*

Ce contrat est décrit au chapitre 16 du Document d'Enregistrement Universel.

La Société bénéficie d'un accès privilégié aux compétences et à l'expertise de Sofidy via la Convention de Délégation de Gestion aux termes de laquelle Sofidy est notamment en charge de la gestion et de l'administration de la Société.

Aux termes des accords conclus, la Société et Sofidy peuvent, sous certaines conditions, mettre un terme à la Convention de Délégation de Gestion. La résiliation de la Convention de Délégation de Gestion est soumise à un préavis de douze mois stipulé au bénéfice de la Société. Au 31 décembre 2019, l'indemnité de résiliation de la Convention de Délégation de Gestion correspond à la somme de (i) 33 % du montant d'une année de commission d'investissement et de (ii) 66 % du montant d'une année de commissions de gestion, soit la somme de 33% x 2 934 827 € et de 66% x 1 174 353 €, soit 1 743 566 € HT. L'indemnité de résiliation sera due uniquement en cas de dénonciation à l'initiative de la Société, et le paiement de l'indemnité doit intervenir dans un délai de quinze jours suivant la date de résiliation de la Convention de Délégation de Gestion.

Un tel remplacement pourrait, du fait de la connaissance historique privilégiée du patrimoine de la Société, de l'expertise et de la connaissance du secteur immobilier par Sofidy, nécessiter pour la Société une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs commerciaux donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner temporairement une diminution de l'efficacité du recouvrement des loyers et plus généralement une diminution de la qualité des prestations fournies ainsi que de la satisfaction des différents locataires. A ceci s'ajouteraient les différents charges et coûts exceptionnels liés au changement de prestataire de services.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique de financement, SELECTIRENTE a contracté des emprunts bancaires dont certains contiennent une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de société de gestion. Par conséquent, en cas de résiliation de la Convention de Délégation de Gestion conclue entre la Société et Sofidy, certains prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé d'une partie de la dette bancaire de la Société. Au 31 décembre 2019, le montant maximum des emprunts concernés s'élève à 99,5 M€.

Il est rappelé que Sofidy détient, à la date du Document d'Enregistrement Universel, 12,6% du capital et des droits de vote de SELECTIRENTE et appartient au concert qui contrôle SELECTIRENTE (voir ci-après le facteur de risques « *Risques de conflits d'intérêts avec la société Sofidy* »).

Enfin, il existe un risque de dépendance vis-à-vis de Sofidy puisqu'en l'état de la réglementation applicable, la Société étant un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24, III 1° du code monétaire et financier, la gestion de son portefeuille et de ses risques doit être assurée par une société de gestion agréée en France ou dans l'Union Européenne pour gérer des FIA, si bien que le non-renouvellement ou la résiliation de la convention de délégation de gestion ne pourra être effective que pour autant qu'un autre contrat de gestion de portefeuille et des risques avec une société de gestion AIFM sera rentré en vigueur.

Enfin, le contrat avec Sofidy permet à la Société de bénéficier de conditions avantageuses concernant sa couverture d'assurance, qui pourraient ne pas être renouvelées à l'identique en cas de rupture du contrat avec Sofidy. Ce risque est exposé au sein de la partie « *Risques liés aux couvertures d'assurance* ».

Risque de survenance : faible ; incidence nette : forte ; horizon : long terme

Risques de conflits d'intérêts avec la société Sofidy

Sofidy est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. Elle assure la gestion de nombreux Fonds d'Investissements Alternatifs immobiliers (SCPI, OPCI,...). Sofidy, ainsi que son actionnaire Tikehau Capital, sont actionnaires majoritaires de SELECTIRENTE. Par conséquent, l'exécution par Sofidy des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion est susceptible de générer des conflits d'intérêt entre SELECTIRENTE et les autres structures gérées par Sofidy. Les conflits potentiels pourraient en particulier concerner :

- en matière d'investissement, l'attribution des dossiers d'acquisition traités par Sofidy pourrait se faire en faveur de telle ou telle structure sous gestion ;
- en matière d'arbitrage, les cessions sous forme de portefeuilles d'actifs regroupant des biens appartenant à différentes structures gérées par Sofidy pourrait favoriser telle ou telle structure ;
- en matière de gestion locative, la négociation globale de baux avec des locataires communs à différentes structures gérées par Sofidy pourrait également favoriser telle ou telle structure.

Afin de prévenir ce type de situation, Sofidy a mis en place un dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les différentes structures dont elle assure la gestion.

En ce qui concerne les investissements, la grille de résolution des conflits d'intérêts précise notamment les critères différenciant les différents fonds immobiliers sous gestion : rentabilité à court terme, modalités juridiques de l'investissement, mode de financement, taille de l'investissement, localisation géographique et type de bien. Enfin, si cette grille de résolution des conflits d'intérêts ne permet pas de déterminer l'affectation d'un investissement immobilier particulier, celui-ci sera réalisé de préférence, sur la société faisant apparaître la trésorerie relative la plus importante.

En ce qui concerne les arbitrages, les différentes structures ne peuvent se céder mutuellement des actifs et, sauf exception (notamment le cas des indivisions), il ne pourra être constitué de portefeuille d'arbitrage intégrant des biens appartenant à différentes structures.

Enfin, en ce qui concerne la gestion locative, l'intérêt de chacune des structures est, le cas échéant, recherché en cas de négociation globale de baux avec un locataire commun à plusieurs structures.

Dans l'hypothèse où l'application des règles décrites ci-dessus ne permettrait pas de résoudre le conflit d'intérêts potentiel, il sera soumis à l'avis du service de conformité et de contrôle interne de Sofidy qui informera de la façon la plus transparente possible les organes de gouvernance des différentes structures concernées sur la décision prise par Sofidy.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

Risques liés aux couvertures d'assurance

La Société bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir son capital, ses revenus et sa responsabilité civile. Les polices d'assurance afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites globalement dans un contrat cadre regroupant tous les actifs de la Société. Les coûts de cette couverture et les niveaux de garantie obtenus bénéficient de la capacité de négociation de la société de gestion Sofidy au regard des actifs sous sa gestion agréant ceux de la Société et ceux des autres fonds gérés par Sofidy.

Le levier dont dispose Sofidy vis-à-vis des assureurs lui permet d'obtenir des tarifs inférieurs à ce qu'une société comme SELECTIRENTE serait en capacité d'obtenir en cas de négociation indépendante.

Compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, la Société pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance similaire ou ne pas l'obtenir à un coût adapté, notamment en cas de perte du mandat de gestion de la Société par Sofidy (cf. « *Risques liés à la perte du contrat avec Sofidy et à son remplacement* »), ce qui pourrait conduire la Société à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives de développement.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

RISQUES CLIMATIQUES

Selon les prévisions, les changements climatiques pourraient conduire à une augmentation du nombre d'événements météorologiques extrêmes. La survenance de ces événements tels que des vagues de chaleur, des chutes de neige et des inondations risque de perturber la continuité de l'activité des actifs immobiliers détenus par la Société et pourrait entraîner la fermeture temporaire ou une dégradation de ces actifs immobiliers. L'élévation de la température pourraient impacter les habitudes de consommation et de mobilité et conduire à une baisse de fréquentation des actifs de la Société.

Compte-tenu de la part des actifs immobiliers détenus par la Société situés en centre-ville et en milieu urbain, représentant 87,8 % du portefeuille de la Société au 31 décembre 2019, et de la répartition géographique de ces actifs, la Société estime que la survenance des événements décrits ci-dessus pourrait affecter ses résultats.

Ces changements climatiques pourraient aussi conduire à la hausse du coût de développement et des travaux des actifs de la Société et en particulier les coûts d'exploitation liés aux équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation.

La forte mutualisation du patrimoine de la Société est de nature à atténuer ce risque.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion est déléguée à la société Sofidy selon les termes d'une convention de délégation de gestion signée en 1997 et ayant fait l'objet de deux avenants en janvier 2003 et août 2006. Sofidy est elle-même une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

Le dispositif de contrôle interne de Sofidy a pour objectif de maîtriser les risques liés à l'activité des fonds immobiliers sous gestion et de donner une assurance raisonnable concernant :

- la mise en œuvre effective et l'optimisation des décisions de gestion ;
- la protection du patrimoine ;
- la fiabilité des informations comptables et financières ;
- la conformité aux lois, règlements et directives internes en vigueur.

Il est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant notamment dans le « Livre des procédures et du contrôle interne » ;
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données ;
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables ;
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui, sur la base d'une cartographie des risques, a notamment pour mission de mettre en œuvre un plan de contrôle annuel donnant lieu à des rapports de contrôle transmis à la direction générale de Sofidy et à l'AMF ;
- d'un responsable de la gestion des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la Société de Gestion : les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, les conditions de recrutement, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions. Les principes portent sur le respect de la liste des habilitations, la séparation des tâches, les contrôles aléatoires et systématiques et les rapprochements comptables.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles reportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

Sofidy tient en interne et à périodes régulières, différentes réunions dont les thèmes portent sur les investissements, leur financement, l'état de la trésorerie, les prévisions, le recouvrement des loyers et des charges, les contentieux en cours et leur suivi, les travaux, les relocations. Ces réunions donnent lieu à la production de comptes-rendus.

Sofidy s'attache à identifier les risques liés à ses activités et celles des fonds gérés. Afin de suivre et maîtriser ces risques, elle a engagé une démarche consistant à déterminer une matrice des risques identifiés et un programme de contrôle interne pluriannuel visant à couvrir ses risques et vérifier le respect des procédures et offrir une assurance raisonnable à la direction générale en matière de couvertures des risques.

Concernant les informations comptables et financières de la Société, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions, l'analyse des écarts entre les comptes et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de premier et second degrés et la permanence de la piste d'audit.

La direction de la Société est responsable de la préparation et de l'intégralité des états financiers. Ces états ont été établis et sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sont mises en œuvre par Sofidy. Les renseignements financiers présentés par ailleurs dans le rapport annuel, sont conformes à ceux des états financiers. La direction considère que ces états présentent fidèlement la situation financière de la Société, les résultats de son exploitation et ses flux de trésorerie.

A la suite d'échanges avec l'Autorité des Marchés Financiers dans le cadre de la directive européenne dite AIFM (directive n°2011/61/UE du 8 juin 2011), SELECTIRENTE a été qualifiée de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) au sens de cette directive. Cette qualification, qui offre une meilleure protection aux actionnaires, entraîne pour principale conséquence la nécessité de doter la Société d'un dépositaire. A ce titre, BNP Paribas Securities Services a été nommé dépositaire de la Société.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Sofidy s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par Sofidy investit dans un autre fonds géré par Sofidy). A ce titre, Sofidy ne perçoit aucune commission d'investissement et aucune commission de gestion sur les revenus perçus par SELECTIRENTE au titre des investissements dans les SCPI gérées par Sofidy (usufruits et pleine propriété). Sofidy rétrocède en outre à SELECTIRENTE une quote-part de la commission de souscription qu'elle perçoit au titre de ces investissements en parts de SCPI (6% HT sur les 10% HT de commission de souscription).

Il est rappelé que Sofidy a décidé de ne percevoir aucune commission d'investissement et aucune commission de gestion sur les revenus perçus par SELECTIRENTE au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Capital (OPPCI Tikehau Retail Properties III et SARL Rose).

ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Présentation générale de la politique d'assurance

La politique en matière d'assurance mise en œuvre par la Société vise notamment à protéger le patrimoine et à se prémunir contre les responsabilités encourues. La Société bénéficie du pouvoir de négociation du groupe Sofidy qui lui permet d'obtenir des conditions d'assurance avantageuses.

La politique d'assurance de la Société prend en compte les impératifs suivants :

- identification et quantification des risques les plus importants en termes d'exposition et de capitaux assurés et analyse des risques aléatoires ;
- souscription des couvertures d'assurances adaptées aux sinistres qui peuvent être raisonnablement anticipés pour des montants évalués, soit par des expertises agréées par les assureurs, soit après estimation des risques faite en collaboration avec les services internes et le courtier de la Société ;
- choix d'un assureur de premier plan afin de se prémunir contre tout risque d'insolvabilité de l'assureur et/ou du réassureur.

Eléments d'appréciation des couvertures souscrites

Concernant les principes de souscription exposés ci-avant, les garanties décrites ci-après le sont à titre indicatif d'une situation à un moment donné et ne peuvent être retenues comme étant permanentes du fait des modifications rendues nécessaires tant sur les risques à garantir que sur le niveau des garanties elles-mêmes, susceptibles d'intervenir à tout moment du fait des contraintes des marchés d'assurances et/ou de tout arbitrage éventuel de la Société. Le niveau des couvertures d'assurances retenu vise à fournir, dans le respect des objectifs ci-avant indiqués et sous réserve des contraintes liées aux marchés d'assurances, les capacités financières permettant une couverture significative des sinistres d'intensité raisonnablement estimée quant à leur montant et leur probabilité. A la date du présent document, aucun sinistre significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couvertures que les montants globaux des primes d'assurance n'est intervenu.

Les couvertures d'assurances

La Société bénéficie d'une couverture d'assurance souscrite auprès de la compagnie d'assurance AXA pour la couverture dommages aux biens et perte de loyers ainsi que pour la couverture responsabilité civile.

Les actifs du patrimoine sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf, applicable sous certaines conditions et aux biens auxquels peut être appliqués un coefficient de vétusté inférieur à 25 %. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du propriétaire à l'égard des tiers sont également assurées. Les primes d'assurances dommage aux biens et pertes de loyers peuvent être refacturées aux locataires dans les charges de fonctionnement si les baux le prévoient. D'une manière générale, la Société estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Type de contrat	Compagnie	Principaux risques couverts	Couverture en euros	Franchise en euros
Couverture Multirisque Immeubles	AXA	Incendie, évènement climatique, DDE, vandalisme, émeutes, etc.	Montant des dommages	10 000 € par sinistre
		Evènement naturel hors décret	Plafond de 3 000 000 €	
		responsabilité civile, tous dommages corporels, matériel, immatériel confondus	Plafond de 7 500 000 € par sinistre au titre de la responsabilité civile	
		responsabilité à l'égard : des propriétaires des bâtiments des voisins et des tiers des locataires	Plafond de 4 500 000 €	

Liste des principales exclusions : dommages intentionnellement causés par l'assuré, guerres, effets directs ou indirects d'explosions, de dégagement de chaleur, d'irradiations provenant de radioactivité, dommages dus à l'usure mécanique, thermique ou chimique.

La couverture perte de loyers et charges est de 3 ans.

L'indemnité est contractuellement limitée à 19 000 000 € (non indexée) par sinistre, tous préjudices confondus (*ensemble des dommages matériels, frais et pertes, recours des voisins et des tiers, hors responsabilité civile propriétaire d'immeubles*).

6. APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. Patrimoine et Investissements

6.1.1. Investissements importants réalisés au cours de l'exercice

En 2019, SELECTIRENTE a réalisé un important programme d'investissement de 73,1 M€ à travers l'acquisition à l'unité d'une petite dizaine de boutiques de centre-ville, du portefeuille « Lutèce 2 » constitué de 31 boutiques à Paris et d'un ensemble immobilier (commerce et étages de bureaux) situé à Bordeaux (33). Au global, les investissements réalisés se situent à 60 % à Paris intra-muros, 36 % dans le centre-ville de Bordeaux et 4 % dans le centre-ville d'autres grandes métropoles françaises :

- un portefeuille de 31 boutiques parisiennes regroupées sur 24 adresses différentes (notamment dans les 1^{er}, 8^e, 15^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris), pour un prix de revient de 41 672 K€. Ces commerces totalisent 3300 m² et bénéficient d'emplacements de très grande qualité sur des artères commerciales denses telles que la rue de Rivoli, le boulevard Malesherbes, la rue Poncelet, la rue de la Pompe, l'avenue Paul Doumer, ou encore la rue de la Convention. Au sein du portefeuille, 5 actifs sont achetés vacants et offrent des perspectives de commercialisation immédiates et attractives en termes de valorisation. En outre, les possibilités d'amélioration des loyers et d'arbitrage de petites surfaces annexes (bureaux, parkings, appartements) offrent à court ou moyen terme des perspectives de valorisation intéressantes ;
- un ensemble immobilier en copropriété situé cours de l'Intendance à Bordeaux (33), pour un prix de revient de 26 295 K€. L'ensemble est loué au groupe Société Générale avec un bail de 9 ans ferme ;
- une parfumerie située sur la rue piétonne du Gros Horloge au cœur du centre-ville de Rouen (76), à proximité de la Cathédrale Notre-Dame, pour un prix de revient global de 1 230 K€ ;
- un magasin de meubles rue Chardon Lagache à Paris (16^e) pour un prix de revient de 1 026 K€ ;
- une agence immobilière rue Rambuteau à Paris (3^e) pour un prix de revient de 814 K€ ;
- une librairie et un restaurant situés place de la Croix-Rousse à Lyon (4^e), pour un prix de revient de 603 K€ ;
- un magasin de vin et spiritueux avenue Daumesnil à Paris (12^e) pour un prix de revient de 538 K€ ;
- un magasin d'ameublement et de décoration sous l'enseigne « Heytens » cours de la Liberté à Lyon (3^e) pour un prix de revient de 491 K€ ;
- une horlogerie/bijouterie située avenue des Frères Lumières au cœur du 8^e arrondissement de Lyon pour un prix de revient global de 238 K€ ;
- une chocolaterie/confiserie rue Jean Rochon à Clermont-Ferrand (63) pour un prix de revient de 216 K€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements, incluant les actifs vacants, s'élève à 3,8 %. Ces biens bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Au 31 décembre 2019, la Société est par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment à Paris (4^e, 10^e, 14^e et 18^e), à Clermont-Ferrand (63) et à Menton (06) pour un montant d'environ 12,7 M€.

Tableau des principaux investissements sur les trois derniers exercices

Adresses	Date	Surface (m ²)	Prix de revient (€)	Loyer (€)
Paris (13 ^e) - 115 avenue d'Italie	09/10/2017	52	629 700	33 916
Paris (2 ^e) - 31 boulevard de Bonne Nouvelle	27/02/2018	110	1 989 271	91 486
Paris (9 ^e) - 29 rue du Faubourg Montmartre	08/03/2018	84	795 105	37 045
Paris (14 ^e) - 7 rue Brezin	25/07/2018	67	705 443	35 608
Paris (10 ^e) - 65 rue du Faubourg du Temple	25/07/2018	157	575 207	21 260
Paris (5 ^e) - 135 boulevard Saint-Michel	17/09/2018	73	789 447	37 398
Paris (17 ^e) - Avenue de la Grande Armée	07/11/2018	496	4 740 950	190 000
Paris (3 ^e) - 28 rue Rambuteau	18/01/2019	31	814 020	32 133
Rouen (76) - 35 rue du Gros Horloge	02/04/2019	281	1 229 814	57 136
Paris (16 ^e) - 100 rue Chardon Lagache	30/07/2019	134	1 025 700	51 653
Bordeaux (33) - 28,30 cours de l'Intendance	14/10/2019	3232	26 294 824	1 009 070
Paris - Portefeuille Lutèce (31 boutiques)	25/10/2019	3285	41 671 851	1 493 952
Lyon (69) - 17 place de la Croix-Rousse	16/12/2019	154	602 900	26 283

6.1.2. Arbitrages

Le montant total des arbitrages de l'exercice s'élève à 6 926 K€ générant une plus-value distribuable totale de 3 130 K€ comptabilisée en résultat de l'exercice 2019. Ces ventes ont porté sur :

- un magasin de périphérie, d'une surface de 6 420 m², loué à « La Plateforme du bâtiment » et situé à Alfortville (94) pour un montant de 6 700 K€ (en ligne avec la dernière valorisation effectuée par Cushman & Wakefield en juin 2019). Cette cession génère une importante plus-value pour un montant total de 3 169 K€ ;
- une boutique de centre-ville avec un appartement en étage, d'une surface totale de 354 m², libres depuis 2013 et 2016 et situés à Montargis (45) pour un montant total de 226 K€. Cette cession a généré une moins-value de 39 K€.

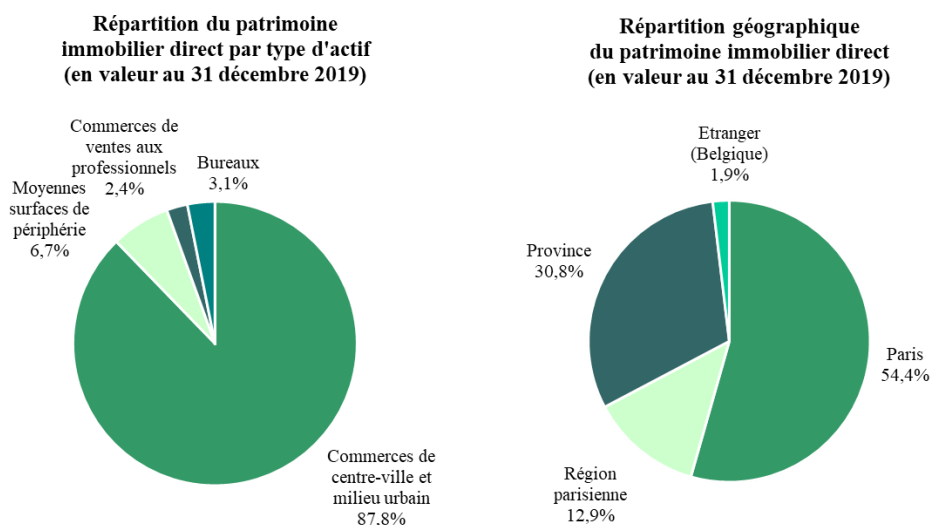
6.1.3. Composition du patrimoine

Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 315,4 M€ au 31 décembre 2019 en progression de + 29,5 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- de murs de commerces et d'un ensemble immobilier mixte (commerce et bureaux) acquis en direct pour un montant de 305,2 M€ ;
- d'investissements immobiliers indirects principalement constitués de participations dans des sociétés immobilières pour un montant de 10,2 M€.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 382 murs de commerces et d'un ensemble immobilier mixte (commerce et bureaux) à Bordeaux. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :

Composition du patrimoine immobilier direct (en % de la valeur d'expertise hors droits)



Évolution de la composition du patrimoine immobilier direct sur trois ans

En % des valeurs d'expertise HD	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Commerces de centre-ville et milieu urbain	84,6%	85,4%	87,8%
Moyennes surfaces de périphérie	9,8%	8,7%	6,7%
Commerces de ventes aux professionnels	5,5%	5,9%	2,4%
Bureaux	0,0%	0,0%	3,1%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%
En % des valeurs d'expertise HD	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Paris	46,0%	49,6%	54,4%
Région parisienne	18,8%	18,9%	12,9%
Province	32,3%	28,9%	30,8%
Etranger (Belgique)	2,9%	2,6%	1,9%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%

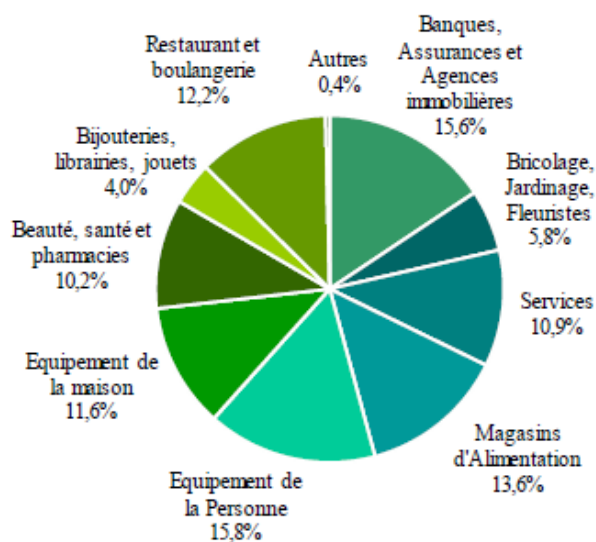
Principaux locataires

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE était constitué de 382 unités locatives pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 16,2 M€. A cet égard, les 12 locataires les plus importants (représentant plus de 30,8 % du total des loyers) sont les suivants :

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Société Générale	services bancaires	3	7%
Groupe Rallye (Casino, Franprix, ...)	alimentaire	12	3,7%
Maisons du Monde	ameublement	4	2,8%
La Poste (Media Post)	services postaux	2	2,3%
BNP PARIBAS	services bancaires	3	2,1%
Kiloutou	Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	4	2,1%
Groupe Saint-Gobain (La plateforme du bâtiment)	bricolage	2	2,1%
Groupe Crédit Agricole	services bancaires	6	1,9%
Vivarte (La Halle)	prêt-à-porter	2	1,8%
SARL Bio C'Bon Dijon Liberté	alimentaire	1	1,8%
LVMH	luxe	3	1,8%
SANDRO (Groupe SMCP)	prêt-à-porter	1	1,7%
TOTAL		43	30,8 %

Au 31 décembre 2019, la répartition des loyers en année pleine par activité du locataire est la suivante :

**Répartition sectorielle
du patrimoine immobilier direct
(% des loyers au 31 décembre 2019)**



6.1.4. Principaux investissements signés et en cours de négociation depuis le 1^{er} janvier 2020

A la date de rédaction du Document d'Enregistrement Universel, les principaux investissements signés ou sous promesse d'achat sont les suivants :

Adresses	Date	Surface (m²)	Prix de revient en €	Loyer (€)	Rentabilité
Paris (10 ^e) - 137 rue du Faubourg du Temple	AA: 07/02/2020	208	4 515 000	186 785	4,1%
Paris (4 ^e) - rue de la Coutellerie - 8 avenue Victoria	AA: 10/02/2020	103	1 045 750	40 835	3,9%
Paris (14 ^e) - 186 avenue du Maine	AA: 17/03/2020	61	806 560	35 416	4,4%
Sous-total - Acquisitions réalisées		371	6 367 310	263 036	4,1%
Portefeuille Guez - 4 boutiques à Paris et en région parisienne	PV: 31/01/2020	213	2 618 437	125 680	4,8%
Portefeuille Town - 6 boutiques et un logement à Paris, Clermont-Ferrand et Menton	PV: 05/02/2020	552	5 471 253	282 859	5,2%
Portefeuille Aubert & Co - 22 boutiques à Paris et en région parisienne	PV: 26/02/2020	1 245	13 437 844	552 902	4,1%
Portefeuille Vert - Orange GFT - 23 boutiques à Paris et en région parisienne	PV: 26/02/2020	1 072	11 815 779	646 678	5,5%
Toulouse - 19 rue des Changes	PV: 26/02/2020	53	998 100	50 516	5,1%
Villeurbanne (69) - 5 place Ch Hernu	PV: 26/02/2020	245	1 045 200	57 059	5,5%
Portefeuille Terreis - 9 boutiques à Paris	PV: 03/03/2020	568	7 175 625	279 306	3,9%
Portefeuille Lyon 7 et 8 - 4 boutiques à Lyon	PV: 17/03/2020	669	4 180 800	192 666	4,6%
Sous-total après PV signées		4 617	46 743 038	2 187 665	4,7%
TOTAL		4 988	53 110 348	2 450 701	4,6%

A la date de publication du Document d'Enregistrement Universel et dans le contexte de la crise sanitaire actuelle liée au COVID-19, la Société de Gestion met en œuvre toutes les mesures nécessaires et se réserve la possibilité de ne pas faire aboutir l'ensemble de ces opérations.

6.1.5. Co-entreprises et engagements pour lesquels la Société détient une proportion significative du capital

Néant.

6.2. Gestion locative et immobilière

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier¹ moyen de l'exercice 2019 ressort à 96,7 % (contre 94,8 % en 2018). Il progresse à 96,4 % au quatrième trimestre 2019. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Au 31 décembre 2019, parmi les 382 unités locatives détenues par SELECTIRENTE, les locaux suivants étaient vacants, en cours de relocation ou d'arbitrage :

- six commerces de centre-ville à Paris ;
- sept commerces de centre-ville en région parisienne dont un à Longjumeau (91), deux à Corbeil-Essonnes (91), trois à Arpajon (91) et un à Le Raincy (93) ;
- deux commerces de centre-ville en régions dont un à Toulouse (31) et un à Sens (89).

Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2019, les actions menées en matière de gestion locative ont permis :

- le renouvellement de 16 baux avec une baisse des loyers annuels des commerces concernés à 702 K€ (717 K€ précédemment). Ce recul s'explique par la signature d'un renouvellement de bail sur une moyenne surface de périphérie située à Namur (Belgique) pour un loyer annuel de 105 K€ HT/HC (contre 139 K€ précédemment). La baisse de loyer consentie permet d'éviter une procédure judiciaire tout en réengageant le locataire actuel dans un marché locatif orienté à la baisse sur le secteur. Les renouvellements de l'exercice se traduisent par une baisse de -2,1 % des loyers concernés ;
- la relocation de 13 commerces vacants avec une hausse de +5,5 % des loyers annuels des commerces concernés à 532 K€ (505 K€ précédemment) ;
- la déspecialisation de 2 baux avec une hausse des loyers concernés de +16,7 % à 75 K€ ; et

¹ Cf note méthodologique au paragraphe 7.3.5

- l'encaissement des indemnités de déspecialisation à hauteur de 70 K€ suite à la cession de 2 baux avec changement d'activité des locataires (20 K€ pour l'actif rue Ferdinand Duval à Paris (4^e) et 50 K€ pour l'actif rue du Mont Thabor à Paris (1^{er})).

Elles se résument de la manière suivante :

	<i>Nombre</i>	<i>Surface m²</i>	<i>Loyers annuels précédents (€)</i>	<i>Loyers annuels obtenus (€)</i>
Renouvellements de baux	16	3 832	716 865 €	701 987 €
Relocations	13	181	504 679 €	532 300 €
Cessions de baux avec déspecialisation	2	132	64 069 €	74 797 €
TOTAL	31	4 144	1 285 612 €	1 309 084 €
Locations				30 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				70 000 €

Plus spécifiquement, les actions menées sur le portefeuille « Lutèce 2 » suite à son acquisition en octobre dernier se détaillent comme suit :

- une surface commerciale située boulevard Malesherbes à Paris (17^e) a été rapidement relouée moins d'un mois après sa libération à une enseigne de distribution de matériaux pour l'univers de l'architecture et du design pour un loyer annuel de 230 K€ (contre 191 K€ précédemment) ;
- deux commerces acquis vacants ont été loués au cours du mois de décembre : le premier situé rue de la Pompe à Paris (16^e) à un institut de beauté pour un loyer annuel de 30 K€, et le deuxième situé rue du Jour à Paris (1^{er}) à une activité de vente d'accessoires pour animaux domestiques pour un loyer annuel de 50 K€ ;
- en outre, une boutique située rue du Mont Thabor à Paris (1^{er}) a fait l'objet d'une cession de bail avec un changement d'activité du locataire (activité de vente de bijoux fantaisies contre une enseigne de prêt-à-porter précédemment), à cette occasion le loyer annuel a été porté à 35 K€ (contre 24,3 K€ lors de l'acquisition) et une indemnité de déspecialisation de 50 K€ a été perçue par SELECTIRENTE.

Litiges

Au 31 décembre 2019, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, le seul litige à signaler est l'assignation de SELECTIRENTE et son locataire (enseigne de restauration rapide) au sujet de nuisances olfactives générées par un défaut d'extraction et une étanchéité imparfaite du plafond du local commercial par le propriétaire d'une surface de bureaux située au-dessus d'un local commercial de la rue de Réaumur à Paris (4^e). Le montant réclamé s'élève à environ 100 K€ en réparation d'un préjudice de perte locative et 10 K€ de remboursement de frais. La procédure judiciaire se poursuit, la Société a constitué une provision à hauteur de 70 K€ dans les comptes au 31 décembre 2019.

La provision pour risque de 70 K€ constituée dans les comptes au 31 décembre 2018 pour couvrir une assignation du locataire d'un magasin aux Andelys (27) suite à des infiltrations au niveau de la toiture a été reprise en totalité au cours de l'exercice 2019. En effet, cette procédure a fait l'objet d'un jugement en première instance en faveur de SELECTIRENTE puis d'un jugement en appel en janvier 2019 condamnant finalement la Société à payer au locataire 80 K€ de dommages et intérêts et 5 K€ de remboursement de frais et condamnant le locataire à payer à SELECTIRENTE 6 K€ de loyers et charges impayés.

Grosses réparations

Le montant des dépenses pour gros travaux et entretien non refacturables (hors ravalements) constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature s'est élevé à 429 K€ en 2019 et a principalement concerné les biens suivants :

- les travaux de transformation de la vitrine de la boutique située avenue de Miromesnil à Paris (8^e) pour 120 K€ ;
- les travaux de renforcement de la structure (reprise de la structure d'une mezzanine,...) de l'immeuble à Alfortville permettant sa revente pour un montant de 115 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble rue Beaumont à Nice (06) pour 55 K€ ;
- les travaux de réfection d'une boutique rue de l'Arche à Corbeil-Essonnes (91) pour 18 K€ ;

- une participation aux travaux d'un locataire de l'immeuble place Charles Lepère à Auxerre (89) pour 16 K€ ;
- les travaux concernant les canalisations de l'immeuble rue Saint Dominique à Paris (7^e) pour 13 K€ ;
- participation aux travaux réalisés par le locataire sur l'immeuble situé avenue de Wagram à Paris (17^e) pour 12 K€ permettant sa relocation ;
- les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble avenue de la Grande Armée à Paris (17^e) pour 12 K€ ;
- une participation de 10 K€ aux travaux d'aménagement du locataire du local situé rue Saint Aubin à Angers (49) ;
- les travaux de réfection de la toiture du bâtiment rue Aristide Briand à Fontainebleau (77) pour 9 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble rue de la Convention à Paris (15^e) pour 8 K€.

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 106 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2019 et 73 K€ ont été repris car consommés. Le solde de cette provision pour ravalements est de 441 K€ au 31 décembre 2019.

Honoraires de commercialisation et de gestion technique

Afin d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, SELECTIRENTE peut être amenée à signer des mandats de mise en location ou de vente avec des sociétés liées (GSA Immobilier, Espace Immobilier Lyonnais) filiales de Sofidy. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché, aucun honoraire n'a été facturé à ce titre à SELECTIRENTE par la société GSA Immobilier et EIL en 2019.

Afin d'entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des actifs, des missions de syndic, de directeur d'AFUL ou de gestion technique peuvent être confiées à des sociétés liées (GSA Immobilier, Espace Immobilier Lyonnais) filiales de Sofidy. Ces missions sont confiées aux conditions de marché, les honoraires facturés à ce titre par GSA Immobilier se sont élevés à 1 800 € HT en 2019. Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par la société EIL en 2019.

Marque

Le Conseil de Surveillance de la Société, lors de sa réunion du 28 juillet 2006, a autorisé le Directoire à acquérir auprès de Sofidy la marque "SELECTIRENTE" moyennant le prix d'un euro. Cette acquisition a été réalisée le 2 août 2006.

6.3.Participations

Participation minoritaire de 48 % dans Rose SARL¹⁴

SELECTIRENTE a réalisé en février 2016 un investissement indirect de 1 200 K€ dans une galerie commerciale de 57 cellules en périphérie immédiate de la ville de Reggio Emilia en Italie du Nord. L'actif bénéficie d'une large zone de chalandise et est majoritairement loué à des enseignes nationales et internationales (Zara, Bershka, Stradivarius, Intersport, Virgin Active,...). Cet investissement est réalisé via une participation minoritaire (48,0 %) au côté du groupe Tikehau dans une société luxembourgeoise (SARL Rose) détenant elle-même 6,9 % du fonds acquéreur de la galerie (Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, géré par le groupe Tikehau). Le taux de rendement interne attendu de cet investissement se situe entre 10,4 % et 14,0 %.

En tant que Société de Gestion de Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, la société Tikehau Investment Management (TIM) perçoit une commission égale à 1% de la valeur de l'actif immobilier au moment de l'acquisition, puis une commission annuelle égale à 0,70% de la valeur d'acquisition de l'actif.

¹ En tant que Société de Gestion de Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, la société Tikehau Investment Management (TIM) perçoit une commission égale à 1% de la valeur de l'actif immobilier au moment de l'acquisition, puis une commission annuelle égale à 0,70% de la valeur d'acquisition de l'actif.

Participation minoritaire de 1 % dans la SPICAV Tikehau Retail Properties III^{1 2}

SELECTIRENTE a investi en octobre 2015 à hauteur de 2 000 K€ dans un OPCI professionnel fortement mutualisé détenant 102 cellules commerciales réparties sur 35 sites en France majoritairement louées à des enseignes nationales dont le groupe Babou (59 % des loyers). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (1,1 % du capital de l'OPCI géré par le groupe Tikehau) et le rendement attendu se situe entre 7 % et 7,5 %.

En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Properties III, la société Tikehau Investment Management (TIM) perçoit une commission de gestion d'au maximum 1,61 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10% de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

Parts de SCPI détenues en pleine propriété ou en usufruit temporaire

A titre accessoire, SELECTIRENTE a investi dans des parts de onze SCPI détenues en pleine propriété, gérées par Sofidy³ ou par d'autres sociétés de gestion. La composition de ce portefeuille est valorisée à 6,0 M€ au 31 décembre 2019.

Par ailleurs, SELECTIRENTE est investi dans un portefeuille d'usufruits temporaires de parts de huit SCPI gérées par Sofidy³ ou par d'autres sociétés de gestion. La composition de ce portefeuille est valorisée à 1,0 M€ au 31 décembre 2019.

6.4. Evénements importants

En décembre 2019, la Société a réalisé une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel des souscriptions et avec délai de priorité des actionnaires, d'un montant de 217 millions d'euros, afin de permettre à la Société, de se doter de moyens financiers en vue d'acquisition directe ou indirecte de nouveaux actifs immobiliers principalement de commerce dans le cadre de la stratégie mise en place, tout en conservant un ratio loan-to-value « corporate » autour de 40 %. A l'issue de cette augmentation de capital et de plusieurs cessions de blocs, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert a été ramenée à 52,05 % du capital permettant la mise en conformité avec le statut SIIC.

6.5. Principales caractéristiques des baux

Les baux conclus par la Société sont d'origines assez diverses, résultant des acquisitions successives et ont donc des durées et des modalités juridiques différentes. La Société procède depuis plusieurs années, dans le cadre d'une politique de gestion active, à l'occasion des renouvellements de baux arrivant à échéance, à une harmonisation progressive de l'ensemble des baux qu'elle exploite. Les baux nouvellement signés prennent la forme d'un bail type « Bail commercial ». Ces nouveaux baux ont notamment les caractéristiques suivantes : durée supérieure ou égale à 9 ans, une clause d'activité limitative, une clause d'indexation annuelle sur l'indice ILC et la refacturation de la quote-part des charges. Ils peuvent mettre par ailleurs à la charge du locataire le coût des réparations d'entretien.

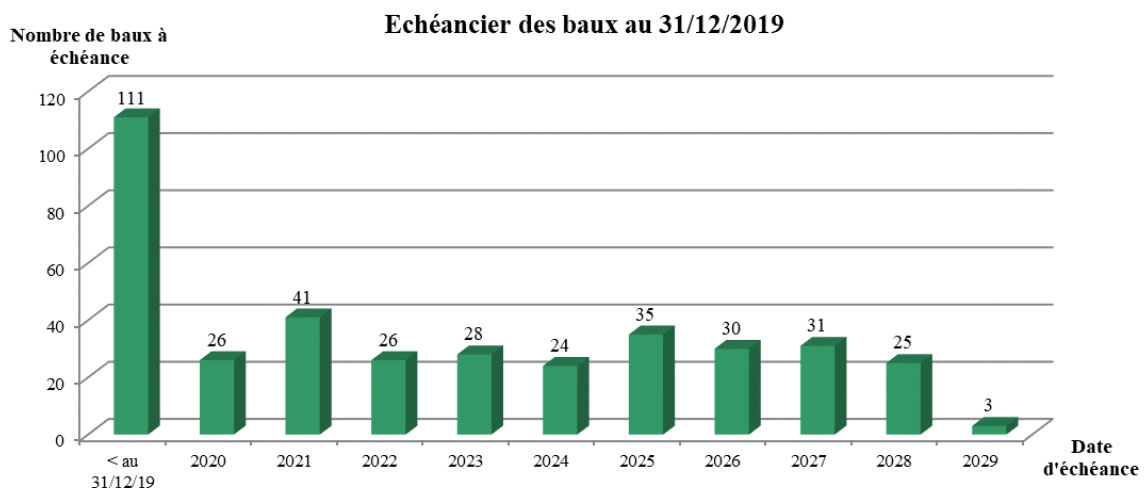
Durée

La totalité des baux consentis par la Société dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux. Leur durée est généralement de neuf ans. Si le bailleur est tenu par la durée minimale fixée au bail, le preneur dispose en revanche, sauf stipulation contraire du bail, d'une faculté de résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours, même si certains baux prévoient une renonciation des locataires à donner congé à la fin du premier renouvellement.

¹ En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Properties III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,61 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

² La politique mise en place par SOFIDY visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions est présentée page 27

³ En tant que Société de Gestion de Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, la société Tikehau Investment Management (TIM) perçoit une commission égale à 1% de la valeur de l'actif immobilier au moment de l'acquisition, puis une commission annuelle égale à 0,70% de la valeur d'acquisition de l'actif.



Loyers et charges

En règle générale, et sous réserve des mécanismes d'augmentation légale du loyer en fonction de la variation de l'indice ICC ou de l'indice ILC, les loyers déterminés lors de la conclusion du bail ne peuvent faire l'objet de réévaluation pendant la durée initiale de celui-ci, sauf circonstances exceptionnelles.

Sauf exception, les loyers sont nets de toutes charges, les preneurs devant notamment rembourser au bailleur la quote-part d'impôts et taxes afférentes aux locaux loués, les primes d'assurance de l'immeuble et les honoraires du gestionnaire de l'immeuble.

Concernant la prise en charge des travaux, la plupart des baux prévoit que le preneur supportera le coût des travaux de mise en conformité des locaux loués avec toute nouvelle législation ou réglementation. Toutefois, certains mettent à la charge du bailleur les travaux de mise en conformité touchant à la structure. Le bailleur conserve, dans la majorité des cas, la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

Enfin, la Société supporte l'ensemble des charges qu'elle ne refacture pas à ses locataires (notamment les charges relatives aux locaux vacants et les coûts relatifs à des gros travaux réalisés sur les actifs immobiliers). Sofidy établit chaque année un budget de charges générales, et un budget travaux. Les dépenses de travaux pouvant être récupérées auprès des locataires sont incorporées au budget de charges générales. Ce budget inclut aussi les primes d'assurances et les honoraires de gestion de Sofidy.

Indemnité en cas de résiliation

Certains baux stipulent qu'en cas de résiliation du bail à la prochaine échéance triennale, le preneur devra verser une indemnité au bailleur.

Franchises de loyers

Conformément aux usages du marché de la location immobilière de commerce, il arrive que la Société accorde certains avantages à ses locataires. Notamment, elle peut accorder des franchises de loyers à l'occasion de la conclusion ou du renouvellement d'un bail.

Cession du droit au bail

La majorité des baux prévoit que la cession du droit au bail est interdite sauf autorisation préalable du bailleur et précise que le locataire cédant reste garant solidaire du paiement du loyer et des charges et du respect des clauses et conditions du bail pendant la durée résiduelle du bail.

Destruction partielle ou totale des locaux

En cas de destruction totale des locaux, la majorité des baux prévoit leur résiliation, certains baux prévoient la possibilité pour le bailleur de faire procéder à la reconstruction des locaux loués dans un certain délai à compter de la destruction.

En cas de destruction partielle, si la durée des travaux excède une durée de 12 ou 18 mois selon les baux, le bailleur et le preneur pourront résilier le bail et à défaut d'une telle résiliation, si les travaux sont réalisés, le preneur peut demander une réduction de loyer en raison de sa privation de jouissance.

6.6. Questions environnementales

Les informations ci-dessous visent à présenter, pour chaque rubrique abordée dans le décret d'application de l'article 225 de la Loi Grenelle 2, les pratiques mises en œuvre par la Société en réponse à ces thématiques.

Il est précisé que la Société, ayant délégué sa gestion à Sofidy, n'emploie aucun salarié. Les rubriques relatives aux informations sociales ne trouvent donc pas à s'appliquer.

DONNÉES SOCIALES

Non applicable.

DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

a) Politique générale en matière environnementale

L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 44 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre¹. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine. Consciente de l'importance de ces enjeux votre Société de Gestion s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale votre SCPI s'attache au strict respect des normes en vigueur et notamment aux dispositions relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires faisant l'objet d'un cadre réglementaire. Les analyses et expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement mis en œuvre et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire tout en alliant cohérence environnementale et rentabilité financière.

La loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. Cette loi, complétée par son décret d'application (décret tertiaire), impose une réduction des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030 (par rapport à 2010), 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050 pour les bâtiments à usage tertiaire, privés et publics de plus de 1 000 m². SELECTIRENTE travaille à l'analyse technique de ses actifs en collectant les données relatives aux consommations (fluides, énergies,...) de son patrimoine et en identifiant les plans d'actions et travaux nécessaires visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et l'amélioration progressive du patrimoine. Ces actions font l'objet de mesures du gain de performance obtenu.

Dans le cadre de cette politique de rénovation, SELECTIRENTE vise l'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM,...) et/ou de labellisation énergétiques (BBC, HPE,...) valorisant durablement les actifs concernés.

La politique d'investissement de votre SCPI s'inscrit également dans une démarche environnementale et sociétale en ciblant notamment des immeubles certifiés. A ce titre, votre Société de Gestion intégrera prochainement dans l'analyse des opportunités d'investissement, une grille de notation des immeubles fondée sur une vingtaine de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance "ESG". Cette grille de notation ESG sera, par la suite, déployée à l'ensemble du patrimoine sous gestion.

En parallèle des travaux visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des immeubles, une démarche de sensibilisation active auprès des locataires a été mise en place notamment avec un guide utilisateurs présentant des « éco-conseils » pour les aider à réduire, leur consommation d'énergie et à utiliser au mieux leurs locaux.

¹ Source : plaquette de présentation générale des dispositifs "Les économies d'énergie dans le bâtiment", Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire – ADEME, avril 2008.

L'ensemble des diagnostics, des plans d'actions, des outils de pilotage et des bonnes pratiques est désormais piloté par un comité ESG au sein de Sofidy et intégré dans les processus d'investissement de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.

Les actions de formation et d'information des salariés en matière de protection de l'environnement

La société SELECTIRENTE, ayant délégué sa gestion à Sofidy, n'emploie aucun salarié.

La Société de Gestion Sofidy organise régulièrement des sessions de formation à destination de ses salariés gestionnaires techniques et immobiliers en matière de protection de l'environnement.

Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation.

SELECTIRENTE s'attache au strict respect des normes en vigueur et notamment aux dispositions relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires faisant l'objet d'un cadre réglementaire.

Chaque actif fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb,...), notamment lors des nouvelles acquisitions ou de travaux sur le patrimoine. Les études géotechniques menées permettent également de déceler tous risques liés à la pollution des sols.

Enfin, SELECTIRENTE reste attentif au respect de toute réglementation, notamment en matière de risques environnementaux, par les entreprises qui réalisent les travaux pour son compte.

Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours

Aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement n'a été nécessaire.

Les conséquences sur le changement climatique de l'activité de la société et de l'usage des biens et services qu'elle produit

Pour réduire ses émissions de CO2 et atténuer l'impact de ses activités sur le climat, la société s'emploie à réduire la consommation énergétique de son parc immobilier lors des rénovations (construction BBC,...). A ce stade, aucun processus de suivi généralisé permettant d'identifier les évolutions favorables de ces investissements n'a encore été mis en place.

b) Pollution et gestion des déchets

Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

Lors de travaux, les sociétés ainsi que les maîtres d'œuvres travaillant pour SELECTIRENTE sont sensibilisés aux divers risques liés au chantier. Les documents contractuels, intègrent des clauses concernant le respect de la réglementation en vigueur.

Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

Une politique efficace de gestion des déchets doit se fonder sur une coopération active avec les locataires.

A ce titre, la Société de Gestion Sofidy a mis en place un « Guide des bonnes pratiques » visant à informer les principaux locataires des bonnes pratiques en matière environnementale, notamment en termes de gestion des déchets.

La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

SELECTIRENTE s'attache, notamment au sein des copropriétés, à réduire les nuisances sonores générées par l'activité de ses locataires. Dans ses rénovations et le traitement de ses actifs, la Société est particulièrement attentive à l'isolation phonique pour le confort des utilisateurs mais aussi vis-à-vis des transmissions au voisinage.

c) Utilisation durable des ressources

La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

SELECTIRENTE considère qu'elle n'est pas concernée par des contraintes locales particulières concernant l'approvisionnement en eau compte tenu de l'implantation géographique de ses actifs.

SELECTIRENTE s'appuie sur une étroite coopération avec ses locataires afin de réduire la consommation d'eau des actifs existants. S'agissant des projets de rénovation, l'efficacité des équipements installés est un facteur déterminant qui guide les choix techniques (installation de mitigeurs, etc.) permettant de s'engager dans une démarche de limitation de la consommation d'eau.

A ce titre, le « Guide des bonnes pratiques » mis en place par Sofidy permet d'informer les principaux locataires des bonnes pratiques en termes de consommation d'eau.

La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

La documentation de SELECTIRENTE, notamment son Document d'Enregistrement Universel est imprimé sur papier qui bénéficie d'une certification PEFC attestant du respect des bonnes pratiques de gestion forestière durable.

Par ailleurs, la Société de Gestion Sofidy a mis en place une politique de collecte et de recyclage de ses déchets papiers avec La Poste.

La consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

SELECTIRENTE travaille à l'analyse technique de son patrimoine au travers de diagnostics de performance énergétique (DPE). Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et la mise à niveau progressive du patrimoine tournée vers la réduction des consommations d'énergie. A titre d'exemple, SELECTIRENTE a réalisé des travaux de réfection de toiture permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments concernés.

Enfin, SELECTIRENTE s'appuie sur une étroite coopération avec ses locataires afin de réduire la consommation d'énergie des actifs existants. A ce titre, le « Guide des bonnes pratiques » mis en place par Sofidy permet d'informer les principaux locataires des bonnes pratiques en matière environnementale.

Il est précisé que la Société n'a pas recours aux énergies renouvelables.

L'utilisation des sols

Le processus de « *due diligence* » lors des acquisitions intègre une évaluation des risques techniques, réglementaires, environnementaux et de sécurité, y compris les risques tels que la pollution des sols.

Les projets de la Société étant principalement réalisés en milieu urbain, son activité n'entraîne pas une artificialisation des sols.

Mesures prises contre le gaspillage alimentaire

Compte tenu de l'activité de SELECTIRENTE, cette thématique est jugée non pertinente.

d) Changement climatique

Les rejets de gaz à effet de serre

Dans sa politique de travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine, la Société est attentive aux impacts en terme de rejet de gaz à effet de serre (réfection de toitures, climatisation, espaces verts,...). Ces travaux permettent d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments concernés.

L'adaptation aux conséquences du changement climatique

SELECTIRENTE n'a pas identifié de risque particulier concernant l'impact potentiel des conséquences du changement climatique sur ces actifs.

e) Protection de la biodiversité

Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

La très forte densité urbaine de la plupart des sites limite la capacité à développer cette démarche.

DONNÉES SOCIÉTALES

a) Impact territorial, économique et social de l'activité de la société

En matière d'emploi et de développement régional

SELECTIRENTE, de par la typologie de son patrimoine majoritairement composé de murs de commerce de centre-ville, participe au tissu économique et commercial des villes où ses actifs sont situés. Ses actifs permettent le développement des activités des différents locataires, elles-mêmes génératrices d'emplois.

Par ailleurs, dans le cadre de ses opérations de rénovation, elle génère des emplois directs liés aux travaux.

Sur les populations riveraines ou locales

L'activité commerciale des locataires de SELECTIRENTE bénéficie aux populations riveraines et contribue au développement local.

En matière d'économie circulaire

Compte tenu de l'activité de SELECTIRENTE, cette thématique est jugée non pertinente.

b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines

Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

SELECTIRENTE est attentive à la qualité de ses relations avec les collectivités locales et les populations riveraines. Des consultations peuvent être organisées lorsque des projets touchant le patrimoine immobilier de la Société le nécessitent.

Les actions de partenariat ou de mécénat

La société Sofidy est signataire depuis 2012 des Principles for Responsible Investment, une initiative qui vise à promouvoir les démarches en faveur des préoccupations environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (<http://www.unpri.org>).

c) Sous-traitance et fournisseurs

La prise en compte dans la politique d'achat de la société des enjeux sociaux et environnementaux

Dans le cadre des travaux de rénovation de ses actifs, les contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée et de promotion immobilière signés par SELECTIRENTE intègrent des clauses concernant la lutte contre le travail dissimulé, le respect des normes environnementales et la couverture des sous-traitants en termes d'assurance et de garantie.

La société Sofidy a par ailleurs mis en place une procédure d'évaluation de ses prestataires.

L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Outre les commentaires du paragraphe précédent, SELECTIRENTE privilégie les contrats de sous-traitance locaux favorisant ainsi le développement économique régional et limitant l'empreinte carbone des projets.

d) Loyauté des pratiques

Les actions engagées pour prévenir la corruption

Dans le cadre de son activité de gestion de fonds immobiliers, la société de gestion Sofidy a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 et est soumise à son contrôle.

Le « Code de déontologie des sociétés de gestion de SCPI » et le « Règlement de déontologie des OPCI » sont annexés au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ces codes.

Le dispositif de contrôle interne de Sofidy prévoit notamment :

- un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) ;
- un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne » ;
- la formation et l'information régulière des services concernant la réglementation en vigueur et les procédures internes applicables.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » prévoit notamment la déclaration au RCCI de tout cadeau ou avantage reçu par collaborateur représentant un montant supérieur à 150 € et le refus tout cadeau d'un montant supérieur à 500 €.

Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

En tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies déterminées par les articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la construction et de l'habitation. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, il est procédé à une visite de réception par la commission de sécurité. Après avis positif de la commission de sécurité, le maire autorise l'ouverture de l'établissement par arrêté. Par ailleurs, une visite en vue de vérifier le respect des normes de sécurité a lieu périodiquement.

Par ailleurs, l'ensemble des rénovations d'actifs réalisées par SELECTIRENTE est mené avec pour objectif d'offrir à ses locataires les locaux les plus performants et sécurisés pour leurs occupants.

e) Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme

Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme

Au vu de l'activité de la Société et de l'implantation de ses actifs, la thématique relative aux « autres actions engagées en faveur des droits de l'homme » est jugée non applicable.



7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

7.1. Situation financière

SELECTIRENTE arrête ses comptes selon les principes et normes comptables françaises. Ne contrôlant aucune filiale ou participation, elle n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC à effet au 1^{er} janvier 2007, SELECTIRENTE a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières du 31/12/2006. Aucun changement n'est intervenu en matière de présentation des comptes annuels.

Au 31 décembre 2019, le total du bilan de la Société s'élève à 446,1 M€ contre 184,3 M€ l'exercice précédent, suite à l'augmentation de capital réalisée par la Société en décembre 2019. Les principaux postes de l'actif sont constitués des immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 244,9 M€, certificats de dépôts pour 70,0 M€ et des disponibilités pour 128,1 M€. Les principaux postes du passif sont constitués du capital social pour 66,8 M€, des primes d'émissions pour 202,6 M€, des écarts de réévaluation pour 19,6 M€ et des emprunts bancaires pour 134,0 M€.

7.1.1. Evolution des résultats

Le compte de résultat sur les cinq derniers exercices se présente comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31.12.2015		31.12.2016		31.12.2017		31.12.2018		31.12.2019	
Loyers des immeubles	13 403	92,7%	13 798	90,7%	13 250	91,4%	12 955	90,1%	14 211	90,3%
Revenus des participations, usufruits et revenus annexes	1 062	7,3%	1 407	9,3%	1 246	8,6%	1 418	9,9%	1 532	9,7%
Revenus locatifs bruts	14 465	100,0%	15 205	100,0%	14 496	100,0%	14 372	100,0%	15 743	100,0%
Revenus locatifs nets	13 706	94,8%	14 290	94,0%	13 716	94,6%	13 601	94,6%	14 898	94,6%
Rémunération de la société de gestion	-1 128	-7,8%	-1 119	-7,4%	-1 084	-7,5%	-1 072	-7,5%	-1 174	-7,5%
Autres achats et charges externes	-527	-3,6%	-551	-3,6%	-659	-4,5%	-821	-5,7%	-764	-4,9%
Autres produits et charges d'exploitation	-53	-0,4%	-136	-0,9%	-246	-1,7%	-370	-2,6%	-80	-0,5%
Excédent Brut d'Exploitation	11 998	82,9%	12 484	82,1%	11 727	80,9%	11 337	78,9%	12 879	81,8%
Dotations aux amortissements	-4 770	-33,0%	-4 917	-32,3%	-4 601	-31,7%	-4 575	-31,8%	-4 781	-30,4%
Dotations nettes aux provisions	-275	-1,9%	-449	-3,0%	117	0,8%	331	2,3%	-111	-0,7%
Résultat d'exploitation	6 954	48,1%	7 119	46,8%	7 242	50,0%	7 094	49,4%	7 987	50,7%
Produits financiers	111	0,8%	36	0,2%	115	0,8%	77	0,5%	534	3,4%
Charges financières	-3 335	-23,1%	-3 181	-20,9%	-2 803	-19,3%	-2 582	-18,0%	-2 354	-15,0%
Résultat financier	-3 224	-22,3%	-3 144	-20,7%	-2 688	-18,5%	-2 505	-17,4%	-1 820	-11,6%
Résultat courant avant impôt	3 730	25,8%	3 974	26,1%	4 554	31,4%	4 589	31,9%	6 168	39,2%
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	1 400	9,7%	-123	-0,8%	2 535	17,5%	1 499	10,4%	3 130	19,9%
Autres produits et charges exceptionnels	-235	-1,6%	-254	-1,7%	-1 069	-7,4%	-1 886	-13,1%	-480	-3,1%
Résultat exceptionnel	1 166	8,1%	-376	-2,5%	1 466	10,1%	-387	-2,7%	2 650	16,8%
Impôts sur les bénéfices	0	0,0%	-38	-0,3%	-50	-0,3%	-11	-0,1%	-43	-0,3%
Résultat net	4 896	33,8%	3 559	23,4%	5 970	41,2%	4 191	29,2%	8 775	55,7%

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 15 743 K€ en 2019, en légère croissance de +9,5 % par rapport à l'exercice précédent. Les loyers 2019 augmentent de +9,7% par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls retraités progressent de +2,8 % par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est en progression de +12,6 % grâce à une bonne maîtrise des charges immobilières et l'effet positif des actions menées en matière de recouvrement. Le taux de marge opérationnelle atteint 50,7 % sur l'exercice contre 49,4% en 2018. Les actions engagées pour réduire le coût de l'endettement permettent d'afficher un résultat courant avant impôt en hausse de + 34,4 % soit un taux de marge de 39,2 % en progression par rapport à l'exercice précédent (31,9 %) et à son plus haut niveau sur les cinq dernières années.

Le résultat net s'établit 8 775 K€ sur l'exercice, en nette progression (+109 %) par rapport à l'année précédente à la faveur notamment des arbitrages de l'exercice générant une forte plus-value de 3 124 K€ en résultat et en particulier de la cession en septembre 2019 d'un magasin de périphérie situé à Alfortville (94) pour un montant de 6 700 K€.

Le résultat par action sur les cinq derniers exercices se présente comme suit (base totalement diluée) :

<i>En euros par action ⁽¹⁾</i>	2015	2016	2017	2018	2019
Revenus locatifs bruts	8,65	9,09	8,67	8,60	8,95
- Charges immobilières	-0,45	-0,55	-0,47	-0,46	-0,48
Revenus locatifs nets	8,20	8,54	8,20	8,14	8,47
- Charges d'exploitation	-1,02	-1,08	-1,19	-1,36	-1,15
Excédent Brut d'Exploitation	7,17	7,46	7,01	6,79	7,32
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	-3,02	-3,21	-2,68	-2,54	-2,78
Résultat d'exploitation	4,16	4,26	4,33	4,25	4,54
Résultat financier	-1,72	-1,67	-1,40	-1,31	-1,28
Résultat courant avant impôt	2,44	2,59	2,93	2,93	3,26
- Impôt sur résultat courant	0,00	-0,03	-0,03	-0,01	-0,02
Résultat courant après impôt	2,44	2,56	2,90	2,92	3,24
Résultat exceptionnel	0,70	-0,23	0,88	-0,23	1,51
- Impôt sur résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat exceptionnel après impôt	0,70	-0,23	0,88	-0,23	1,51
Résultat net	3,13	2,33	3,78	2,69	4,75
Résultat courant distribuable	2,44	2,56	2,90	2,92	3,24
Résultat sur arbitrages distribuable	0,84	-0,07	1,52	0,90	1,78
Réserves sur arbitrages distribuables	0,18	0,35	0,92	0,14	0,00
Résultat exceptionnel autre distribuable	-0,14	-0,15	-0,64	-1,13	-0,27
Résultat et réserves distribuables générés sur l'exercice	3,31	2,69	4,69	2,83	4,75
Cashflow courant (CAF)	5,51	5,86	5,20	5,19	5,88

(1) nombre moyen d'actions dilué en circulation sur l'exercice

Après prise en compte de l'effet dilutif des obligations convertibles, le Cash-Flow courant par action est en augmentation de +13,1 % par rapport à l'exercice précédent.

Le tableau des flux de trésorerie est par ailleurs joint en annexe aux comptes.

Les résultats de la société au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

<i>(en euros)</i>	2015	2016	2017	2018	2019
I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	23 453 888	23 453 888	24 266 096	24 684 080	66 767 008
Nombre d'actions ordinaires existantes	1 465 868	1 465 868	1 516 631	1 542 755	4 172 938
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscriptions	208 783	208 783	158 020	131 896	1 054
II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	14 464 898	15 204 817	14 496 102	14 372 219	15 743 107
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	10 148 495	9 207 759	11 048 052	9 954 650	13 986 031
Impôts sur les bénéfices	-	38 243	49 671	11 430	42 689
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	4 895 662	3 559 481	5 970 048	4 191 055	8 774 664
Résultat distribué au titre de l'exercice ⁽¹⁾	4 104 430	4 251 017	4 853 219	5 322 505	14 605 283
III-RESULTAT PAR ACTION ⁽²⁾					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	6,34	5,75	5,76	6,12	7,93
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	3,29	2,48	3,84	2,74	5,03
Dividende net global revenant à chaque action ⁽¹⁾	2,80	2,90	3,20	3,45	3,50
IV-PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-

(1) dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale pour 2019

(2) sur une base diluée et rapporté au nombre moyen d'actions dilué hors autocontrôle

7.1.2. Affectation de l'écart de réévaluation, du résultat et distribution

L'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation.

Le Directoire propose à ce titre à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) de transférer un montant de 310 001,73 € du poste « Écart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation.

Le Directoire propose également à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la manière suivante :

Bénéfice distribuable :

Bénéfice de l'exercice	+ 8 774 664,05 €
Report à nouveau créditeur	+ 4 126 416,69 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 12 901 080,74 €

Réserves distribuables :

Prime d'émission	+ 202 619 937,32 €
Ecart de réévaluation distribuable	+ 9 134 511,99 €
Autres réserves	+ 11 904,63 €
Réserves distribuables	+ 211 766 353,94 €

Affectation :

Dotation de la réserve légale	- 438 733,20 €
Distribution d'un dividende par action de 3,50 € représentant un montant maximum de	- 14 605 283,00 €
dont prélèvement sur le bénéfice distribuable:	- 12 462 347,54 €
dont prélèvement sur le poste « Ecart de réévaluation distribuable »	- 2 142 935,46 €
Solde affecté en report à nouveau	0,00 €

En matière de distribution, SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC depuis le 1er janvier 2007. Ce régime impose certaines obligations en matière de distribution (art. 208 C du Code général des impôts), l'obligation au titre du résultat de cession a été récemment renforcé par la Loi de finances pour 2018 :

- obligation de distribuer, dans l'année qui suit la clôture, 95 % du résultat courant de l'activité SIIC. Cette obligation s'élève à 5 391 343,97 € au titre de l'exercice 2019 et sera respectée par la distribution proposée de 5 539 712,41 € au vote de la prochaine Assemblée Générale ;
- obligation de distribuer, dans les deux ans qui suivent la clôture, 70 % (contre 60 % précédemment) du résultat de cession (plus-values réalisées à l'occasion des ventes d'actifs immobiliers). La distribution proposée à la prochaine Assemblée Générale permet de respecter le solde de la totalité de l'obligation née des ventes réalisées en 2019 (2 191 159,36 €).

En euros	Base comptable 2019	Base fiscale 2019 (1)	Obligations de distribution au titre		Distribution proposée	
			Montant	Par action (2)	Montant	Par action (2)
Résultat courant de l'activité SIIC exonéré et soumis à une obligation de distribution de 95 % dans l'année qui suit	5 539 712,41	5 675 098,91	5 391 343,97	1,29	5 539 712,41	1,33
Résultat de cession exonéré et soumis à une obligation de distribution de 70 % dans les deux années qui suivent (3)	3 130 227,65	3 130 227,65	2 191 159,36	0,53	2 691 494,45	0,64
Résultat taxable	104 723,99	104 723,99			104 723,99	0,03
Report à nouveau					4 126 416,69	0,99
- dont résultat taxable					2 593 291,12	0,62
- dont résultat SIIC exonéré					1 533 125,57	0,37
Ecart de réévaluation distribuable					2 142 935,46	0,51
Total	8 774 664,05	8 910 050,55	7 582 503,32	1,82	14 605 283,00	3,50

(1) assiette des obligations de distribution par sous-secteur (exonéré / taxable)

(2) rapporté au nombre d'actions en circulation et ayant jouissance au 31.12.2019 / chiffre arrondi

(3) la distribution proposée permet de respecter 100% de l'obligation de distribution au titre des cessions de l'exercice 2019.

Conformément aux dispositions relatives aux lois de finances pour 2019, le paiement du dividende est minoré pour les actionnaires personnes physiques fiscalement résidentes en France du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 17,2 %, ainsi que du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %. Pour les actionnaires optant pour l'imposition des dividendes au barème progressif, il est précisé que seuls les dividendes versés au titre de l'activité soumise à l'impôt sur les sociétés (4 840 950,57 € soit 1,16 € par action proposée à la prochaine Assemblée Générale) sont éligibles à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts, ainsi qu'aux exonérations prévues par le régime mère-fille.

A titre indicatif, sous réserve de l'approbation de la deuxième résolution présentée à l'Assemblée Générale, en ajoutant au report à nouveau après affectation du résultat distribuable de l'exercice 2019 le montant des réserves distribuables, SELECTIRENTE dispose encore d'un bénéfice et de réserves distribuables de 1,75 € par action en circulation au 31 décembre 2019.

7.1.3. Communication des charges somptuaires et non déductibles fiscalement

En application de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la Société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-4 dudit code.

En application de l'article 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la Société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-5 dudit code.

7.1.4. Délais de règlement fournisseurs et clients

Délais de règlement fournisseurs :

Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	30					128
Montant total des factures concernées TTC	528 118	33 920	12 944	716	91 970	139 551
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	5,88%	0,38%	0,14%	0,01%	1,02%	1,55%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours					

Délais de règlement clients:

Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	0					824
Montant total des factures concernées TTC	0	270 041	173 032	23 662	1 606 889	2 073 624
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00%	1,42%	0,91%	0,12%	8,44%	10,89%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 0 jours					

7.2. Actif net réévalué

Le patrimoine de la Société fait l'objet d'évaluations indépendantes chaque année depuis 2001, sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition, puis tous les quatre ans sous la forme d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement).

Dans un contexte de renouvellement des experts immobiliers indépendants suite à la démission du Crédit Foncier Expertise (à l'issue d'un appel d'offre, Cushman & Wakefield intervient désormais sur l'intégralité du périmètre alors que le Crédit Foncier Expertise en couvrait 85 % auparavant), SELECTIRENTE dispose au 31 décembre 2019 de résultats d'expertise sur l'intégralité de son patrimoine immobiliers. Au 31 décembre 2019, seule la dernière acquisition, réalisée le 16 décembre 2019 n'a pas fait l'objet d'une expertise et est donc retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 0,2 % de la valeur totale des actifs immobiliers directs).

L'Actif Net Réévalué (ANR de liquidation (hors droits)) de SELECTIRENTE est déterminé en ajoutant aux capitaux propres de la Société les plus-values latentes sur les actifs immobilisés assises essentiellement sur les valeurs d'expertises de chaque actif immobilier. Les valorisations détaillées par actif ne sont pas fournies dans la mesure où leur divulgation serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion d'arbitrages à venir.

SELECTIRENTE détermine désormais également son Actif Net Réévalué triple net aux normes EPRA (hors droits) (voir la section 7.3.5 du Document d'Enregistrement Universel).

Les parts de SCPI, d'OPCI sont évaluées à leur valeur de retrait ou valeur liquidative, les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu au 31 décembre 2019 et les usufruits temporaires de parts de SCPI, c'est-à-dire à leur coût historique diminué le cas échéant des amortissements déjà pratiqués.

<i>En euros</i>	31.12.2018	31.12.2018 dilué ⁽²⁾	31.12.2019	31.12.2019 dilué ⁽²⁾
Capitaux propres	76 488 112 ^(*)	76 488 112 ^(*)	304 418 190	304 418 190
Impact des obligations convertibles		8 309 448		66 402
Patrimoine immobilier réévalué ⁽¹⁾	232 957 000	232 957 000	305 155 800	305 155 800
-Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	-165 695 634	-165 695 634	-233 527 671	-233 527 671
Plus ou moins values latentes immobilières	67 261 366	67 261 366	71 628 129	71 628 129
Valorisation des TIAP	9 247 949	9 247 949	9 225 312	9 225 312
Valeur nette comptable des TIAP	8 930 449	8 930 449	8 893 526	8 893 526
Plus ou moins values latentes sur titres	317 500	317 500	331 786	331 786
ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)	144 066 979 ^(*)	152 376 427 ^(*)	376 378 106	376 444 508
Impact de la mise aux normes EPRA :				
Retraitement des capitaux propres en normes IFRS		-319 528		-190 053
dont : Etalement des avantages accordés aux locataires et des indemnités		-170 295		-212 011
Comptabilisation des OCEANE en IFRS		-152 367		3 439
Mise en juste valeur des instruments de couverture		-28 757		-13 743
Impôts différés		-14		-10 741
Autres retraitements IFRS		31 905		43 001
Mise en juste valeur des dettes à taux fixe		-4 073 321		-2 929 327
Retraitement des frais financiers de l'OCEANE		383 915		3 101
ANR triple net en normes EPRA	n.a.	148 367 492 ^(*)	n.a.	373 328 228
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 538 673	1 670 569	4 169 219	4 170 273
ANR de continuation droits inclus / action	320,22 ^(*)	101,54 ^(*)	95,67	95,67
ANR de liquidation / action	93,63 ^(*)	91,21 ^(*)	90,28	90,27
ANR triple net en normes EPRA par action	n.a.	88,81 ^(*)	n.a.	89,52

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

(2) en cas de conversion de la totalité des OCEANE en actions nouvelles

(*) avant détachement de l'acompte sur dividende de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019

L'ANR par action totalement diluée affiche au 31 décembre 2019 les variations suivantes par rapport à l'exercice précédent :

- l'ANR de continuation (droits inclus estimés sur la base des rapports d'experts à 6,2 %, 6,9 % ou 7,5 % en France et à 10 % ou 12,5 % en Belgique selon les régions) ressort à 95,67 € par action, soit une régression de -5,8 % ;
- l'ANR de liquidation (hors droits) ressort à 90,27 € par action, soit une régression de -1,0 % ;
- l'ANR triple net en normes EPRA (hors droits) ressort à 89,52 € par action, soit une progression de +0,8 %.

Les valeurs d'expertises progressent de +4,7 % à périmètre constant en 2019 traduisant le dynamisme des marchés sur lesquels SELECTIRENTE intervient ainsi que sa capacité à créer de la valeur. Cette hausse résulte d'une augmentation à la fois des valeurs des commerces de centre-ville (+5,2 %), qui représentent 88 % du portefeuille, et des magasins de périphérie (+1,5 %). Les progressions des valeurs d'actifs sont plus élevées à Paris (+8,0 %) et en région parisienne (+4,7 %) qu'en régions (+0,4 %) et en Belgique (-5,6 %). A fin 2019, les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,6 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,1 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,75 % et 5,37 % pour les extrêmes, 5,2 % en région parisienne et 5,6 % en régions) et 7,7 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 4,9 % pour l'ensemble du patrimoine.

7.3. Autres informations financières

7.3.1. Option pour le régime fiscal SIIC

Pour rappel, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementé français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 95 % de leurs résultats de location l'année suivant celle où ils ont été constatés, 70 % de leurs résultats de cession dans les deux années suivant celle où ils ont été constatés (ces obligations ont été renforcées par la Loi de finances rectificative pour 2013 puis par la Loi de finances pour 2019). L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

SELECTIRENTE a décidé d'opter pour ce régime fiscal à compter du 1er janvier 2007. L'impôt de sortie exigible à ce titre s'est établi à 3,9 M€ et a été définitivement liquidé le 15 décembre 2010. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC, SELECTIRENTE a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières. Conformément à l'avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Conseil National de la Comptabilité, l'écart de réévaluation dégagé a été inscrit en fonds propres pour un montant net de l'impôt de sortie, soit 19,7 M€. Le détail de ce traitement a été communiqué en annexe aux comptes 2007.

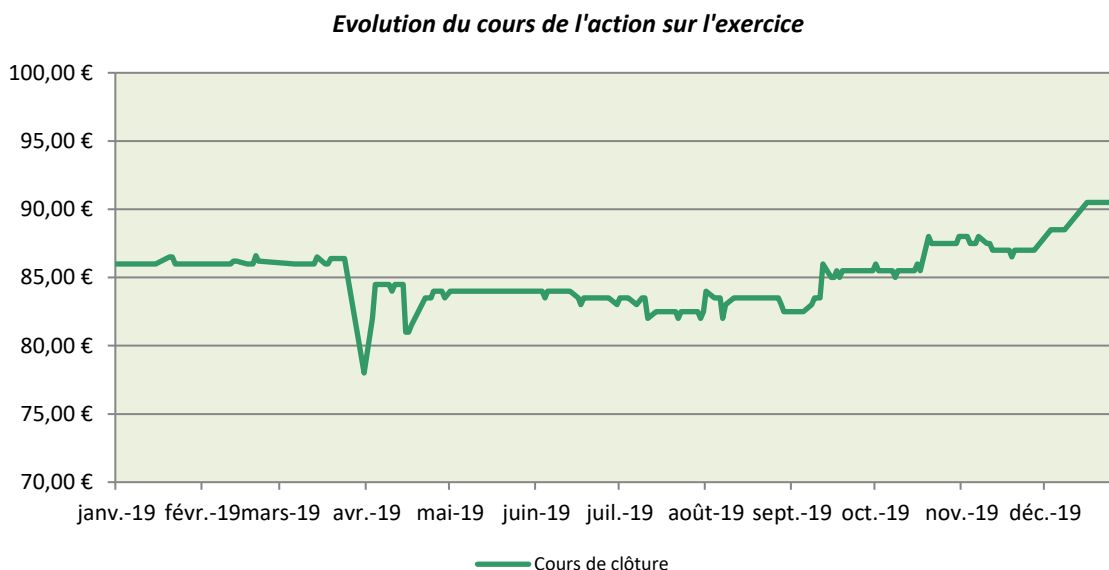
En cas de sortie de SELECTIRENTE du régime SIIC, la Société serait imposée dans les conditions de droit commun sur les résultats exonérés au titre du régime SIIC et n'ayant pas été distribués. L'option pour ce régime datant de plus de 10 ans, SELECTIRENTE serait exonérée de l'imposition sur les plus-values latentes acquises depuis 2007.

7.3.2. Politique de la Société en matière de dividendes

La politique de distribution de la Société est déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités et obligations distributives, de la situation financière et des besoins financiers de la Société et dans le respect des obligations de distribution liées au régime applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) pour lequel la Société a opté.

7.3.3. L'action SELECTIRENTE

Evolution du cours depuis janvier 2019



Le cours de l'action SELECTIRENTE a évolué dans une fourchette comprise entre 78,00 € et 90,50 €, entre le début de l'exercice 2019 et la clôture de l'exercice.

Un total de 24 665 titres, soit 0,6 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2019 dans le marché (hors transaction de gré à gré hors marché) contre 162 998 titres en 2018, soit 10,6 % du capital. Au 31 décembre 2019, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 406,9 millions d'euros.

Programme de rachat d'actions

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté par l'Assemblée Générale du 28 août 2006 et renouvelé par l'Assemblée Générale du 13 juin 2019, la Société de Gestion a contracté avec la société Invest Securities un contrat de liquidité doté d'un montant nominal de 300 000 euros. Au 31 décembre 2019, 3 719 actions de la Société sont détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,09 % du capital de SELECTIRENTE.

Les achats et ventes de l'exercice ont porté sur 1 403 actions à un cours moyen de 84,40 €.

Dans le contexte de l'augmentation de capital lancée par SELECTIRENTE, et conformément aux réglementations, le contrat de liquidité a été suspendu à compter du lancement de l'opération, soit le 4 décembre 2019. Les transactions ont été reprises le 6 janvier 2020.

7.3.4. Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et développement

Compte tenu de la nature de son activité, la Société n'a engagé aucun frais de recherche et développement au cours du dernier exercice.

7.3.5. Note méthodologique

Loan-to-value

Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (133 982 K€ au 31 décembre 2019) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (315 370 K€ au 31 décembre 2019).

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance, disponible sur le site www.aspim.fr.

Valeur réévaluée du patrimoine

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société a été déterminée sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct est retenu pour sa valeur d'expertise au 31 décembre 2019 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 30 novembre 2019 ;
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2019 ;
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2019 ;
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu au 31/12/2019 ;
- les usufruits temporaires de parts de SCPI sont retenus pour leur valeur nette comptable au 31/12/2019.

Le tableau ci-dessous détaille la répartition des valeurs d'expertise du patrimoine immobilier direct par nature d'évaluation (expertises, réévaluations quinquennales, actualisations) :

Crédit Foncier Expertise	2018	%	2019	%
Expertises et réévaluations	32 205 000 €	13,8%	0 €	0,0%
Actualisations	161 252 000 €	69,2%	0 €	0,0%
Sous-Total	193 457 000 €	83,0%	0 €	0,0%

Cushman & Wakefield	2018	%	2019	%
Expertises et réévaluations			304 597 000 €	99,8%
Actualisations	34 450 000 €	14,8%		0,0%
Sous-Total	34 450 000 €	14,8%	304 597 000 €	99,8%

Ajustement de la valeur de l'actif d'Alfortville	600 000 €	0,3%	0 €	0,0%
Non expertisés	4 450 000 €	1,9%	558 800 €	0,2%
TOTAL	232 957 000 €	100%	305 155 800 €	100%

Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (8 775 K€ sur 2019) augmenté des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (4 683 K€ sur 2019) et retraité des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (3 124 K€ sur 2019).

Loyers retraités

Régularisation ponctuelle des loyers au 31 décembre 2018 sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93). La variation des loyers entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2018 retraités de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante:

<i>En milliers d'euros</i>	2018	2019	Variation 2018 vs. 2019
Loyers	12 955	14 218	+ 9,7 %
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	+ 226	-	N.S.
Loyers retraités	13 181	14 218	+ 7,9 %

La variation des loyers retraités à périmètre constant est déterminée de la manière suivante :

Variation 2019/2018 (en milliers d'euros)	
Loyers retraités 2018	13 181
- Loyers 2018 des acquisitions 2018	-215
+ Loyers 2018 annualisé des acquisitions 2018	501
- Loyers 2018 des cessions 2018	-92
- Loyers 2018 des cessions 2019	-482
Loyers 2018 retraités hors variations de périmètre	12 892
Loyers 2019	14 211
- Loyers 2019 des acquisitions 2019	-620
- Loyers 2019 des cessions 2019	-342
Loyers 2019 retraités	13 249
Variation en montant	357
Variation en %	2,8%

Actif net réévalué aux normes EPRA

L'ANR est une méthode d'évaluation des foncières consistant à réestimer les capitaux propres sur la base de la valeur de marché des actifs et passifs de l'entité évaluée.

L'ANR correspond donc à l'actif net après réévaluation du patrimoine immobilier par des experts immobiliers. On distingue :

- l'ANR de liquidation pour lequel la valeur des immeubles est appréciée hors droits de mutation sur les titres et les immeubles de placement (payés par l'acquéreur d'un bien immobilier) ;
- l'ANR triple net (selon European Public Real Estate Association, association européenne regroupant les professionnels de l'immobilier) calculé après fiscalité sur les plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments de couverture et de la dette financière.



Rue Saint-Dominique – Paris (7^e)

8. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

8.1. Informations sur les capitaux de la Société

	Nombre actions émises	Nombre actions après émission	Valeur nominale par action euros	Prime d'émission par action euros	Prix de souscription par action euros	Augmentation de capital (nominal + prime) euros	Capital social après émission euros
6 octobre 2006	238 960	1 221 708	16,00	22,50	38,50	9 199 960	19 547 328
1 août 2007	234 160	1 455 868	16,00	31,00	47,00	11 005 520	23 293 888
23 décembre 2008	10 000	1 465 868	16,00	14,49	30,49	304 900	23 453 888
2017	50 763	1 516 631	16,00	47,00	63,00	3 198 069	24 266 096
2018	26 124	1 542 755	16,00	47,00	63,00	1 645 812	24 684 080
2019 – conversion des OCEANE	130 183	1 672 938	16,00	47,00	63,00	8 201 529	26 767 008
2019 – augmentation de capital	2 500 000	4 172 938	16,00	70,8	86,8	217 000 000	66 767 008

En 2019, 223 715 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes de la Société émises par SELECTIRENTE le 17 décembre 2013 (les « OCEANE ») ont été converties (dont la totalité des 128 579 OCEANE détenues par Sofidy et Tikehau Capital converties fin octobre 2019). Ces conversions se sont opérées par la remise de 207 070 actions nouvelles et 16 645 actions existantes¹.

Suite à ces conversions, 1 054 OCEANE pouvant donner droit à 1 054 actions (sous réserve d'ajustements) restaient en circulation au 31 décembre 2019. Ces OCEANE représentent un montant nominal de 15 810 €. Les porteurs d'OCEANE bénéficient d'un droit à l'attribution d'actions à raison d'une action par OCEANE (sous réserve d'ajustements) exerçable à tout moment jusqu'au septième jour ouvré précédant le 1^{er} janvier 2020. Ces obligations ont été intégralement remboursées à leur échéance le 2 janvier 2020.

8.2. Source et montant des flux de trésorerie

Les flux de trésorerie sont présentés dans la section « Tableau des flux de trésorerie » à la page 95 du Document d'Enregistrement Universel.

8.3. Financement et évolution de la dette

Depuis sa constitution fin 1997, SELECTIRENTE met en œuvre une politique d'endettement qui consiste à :

- adosser un financement dédié avec une garantie hypothécaire lors de chaque acquisition ;
- mettre en place des emprunts sur des durées longues (généralement 15 ans) et majoritairement à taux fixe ;
- exclure tout covenant financier sur la Société ;
- mutualiser sa dette auprès de plusieurs établissements bancaires de premier plan.

Il est précisé que les contrats de certains emprunts bancaires intègrent une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de société de gestion.

Au 31 décembre 2019, la Société disposait d'une trésorerie d'un montant de 198,1 millions d'euros. Compte tenu de ce niveau de trésorerie et de la politique de financement partiel de ses acquisitions par la mise en place de crédits hypothécaires long terme, la Société estime ce niveau de trésorerie suffisant pour faire face à ces engagements d'acquisition.

¹ Conformément aux termes et conditions décrits dans la note d'opération relative à l'émission des OCEANE visée par l'AMF le 26 novembre 2013, et comme rappelé dans la note d'information relative à l'offre publique d'achat initiée par Tikehau Capital et visant les actions et les OCEANE de la Société, le ratio d'attribution d'actions des OCEANE a été ajusté temporairement à 1,005 action par OCEANE durant la période d'offre publique. 480 OCEANE ont été converties durant cette période et ont bénéficié du ratio amélioré. Le ratio d'attribution d'actions des OCEANE a été ramené à 1 action par OCEANE à l'issue de l'offre publique.

Nouveaux financements mis en place en 2019

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a signé un refinancement portant sur un portefeuille de 19 actifs commerciaux à Paris et en région parisienne pour un montant de 14 M€ (9,4 M€ de liquidités nouvelles). Cet emprunt constitué d'une tranche amortissable (11,2 M€) et d'une tranche in fine (2,8 M€) a été contracté sur 15 ans au taux fixe de 1,34 %.

Les acquisitions de l'exercice 2019 ont été financées partiellement par des emprunts bancaires hypothécaires pour un montant total de 42,6 M€ contractés sur des durées de 10 à 15 ans à taux fixe (entre 0,85 % et 1,73 %). Parmi ces emprunts, on peut citer le financement partiel des acquisitions de l'ensemble immobilier à Bordeaux et du portefeuille de 31 boutiques à Paris par deux emprunts hypothécaires pour un montant total de 40,0 M€ contractés sur 10 ans au taux fixe de 1,23 % avec une tranche amortissable de 30 % et une tranche remboursable in fine de 70 %.

Outre ces financements hypothécaires, la Société a mis en place en octobre 2019 un crédit corporate de 25 M€ pour une durée de 12 mois à un taux variable Euribor 3 mois (flooré à 0 %) augmenté d'une marge de 1,20 %. Ce crédit a été entièrement remboursé le 23 décembre 2019.

Emission d'OCEANE (Obligation Convertible En Actions Nouvelles ou Existantes)

Pour rappel, SELECTIRENTE a réalisé avec succès en décembre 2013 une émission d'OCEANE pour un montant brut de 14,2 millions d'euros. Les OCEANE ont été émises au prix unitaire de 63 € et seront remboursées le 1er janvier 2020 au prix unitaire de 67 €, sauf si elles sont converties auparavant ou amorties par anticipation. Elles portent intérêt au taux nominal annuel de 3,5 %.

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 130 842 OCEANE. Au 31 décembre 2019, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 1 054 obligations, ces obligations ont été intégralement remboursées à leur échéance le 2 janvier 2020.

Composition de la dette au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2019, la dette bancaire ressort à 134,0 M€. L'endettement net global de SELECTIRENTE a évolué comme suit au cours des cinq derniers exercices :

<i>En milliers d'euros</i>	2015	2016	2017	2018	2019
Emprunt auprès des établissements de crédit	95 754	87 966	89 220	92 175	133 982
Dette financière sur obligations convertibles	13 988	13 988	10 587	8 837	69
Dette financière brute	109 742	101 955	99 807	101 012	134 051
Compte courant d'associés		3 000			
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	2 459	817	6 622	5 565	128 140
Certificats de dépôt					70 003
Endettement net	107 284	101 138	93 185	95 447	-64 092

Les différents ratios d'endettement ont évolué de la manière suivante au cours des cinq derniers exercices :

<i>Au 31 décembre</i>	2015	2016	2017	2018	2019
Dette bancaire / patrimoine réévalué	43,3%	37,9%	38,1%	37,9%	42,5%
Dette brute (1) / patrimoine réévalué	49,6%	45,3%	42,6%	41,5%	42,5%
Endettement net (1) / ANR (2)	97,1%	81,2%	67,5%	66,3%	-17,0%
Endettement net (1) / CAF (3)	12,3 x	10,8 x	11,1 x	11,4 x	-6,2 x
EBE (4) / Frais Financiers (1)	3,8 x	4,1 x	4,4 x	4,6 x	5,7 x

(1) Y compris les OCEANE et le compte courant d'associé

(2) Actif net réévalué de liquidation (hors droits) hors effet de la dilution des OCEANE (cf. partie "ACTIF NET REEVALUE")

(3) Capacité d'autofinancement (cf. partie "TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE")

(4) Excédent brut d'exploitation (cf. partie "COMPTE DE RESULTAT ET RESULTATS PAR ACTIONS")

La hausse du ratio Loan-to-value s'explique par le volume d'investissement réalisé au cours de l'année tout en profitant des taux historiquement bas.

Les principales caractéristiques de la dette bancaire ont évolué de la manière suivante :

<i>En euros</i>	Au 31.12.2018	Au 31.12.2019
Encours de la dette bancaire	92 174 570	133 981 947
Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir	109 mois	115 mois
Duration	63 mois	77 mois
% dette à taux fixe	76,8%	89,7%
% dette à taux variable non couverte	20,6%	9,8%
% dette à taux variable capée ⁽¹⁾	2,2%	0,3%
% dette à taux variable swapée	0,4%	0,2%
Coût moyen de la dette sur l'exercice	2,43%	2,14%

(1) SELECTIRENTE a souscrit en octobre 2014 un cap de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêt (taux plafond de 2 % sur l'Euribor 3 mois) Ce cap a pris effet à compter du 1^{er} janvier 2016 pour 3 ans pour un montant de 1,5 M€.

Au 31 décembre 2019, la part de la dette bancaire non swappée à taux variable est de 10,1 % ramenée à 9,8 % après prise en compte des caps de taux.

Le coût moyen de la dette bancaire diminue à 2,14 % en moyenne sur l'exercice 2019 (contre 2,43 % en 2018) et un taux d'intérêt instantané à 1,86 % au 31 décembre 2019.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier¹ au 31 décembre 2019 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,02 et 1,02.

8.4. Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de la Société

Néant.

8.5. Sources de financement attendues

Néant.



Rue de Brest – Lyon (69)



Rue Saint Jean – Lyon (69)

¹ L'effet de levier de SELECTIRENTE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la Société (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par son actif net réévalué hors droits. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

9. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

9.1. Perspectives

L'augmentation de capital de 217 M€ réalisée avec succès en décembre 2019 permet à la Société d'envisager un programme d'investissement ambitieux dans le cadre de la stratégie mise en place visant à titre principal l'immobilier commercial de qualité en centre-ville, accompagné à titre complémentaire, d'une stratégie plus opportuniste et créatrice de valeur centrée sur le phénomène de métropolisation, tout en conservant un ratio loan-to-value « corporate » autour de 40 %.

Toutefois, à la date de rédaction du Document d'Enregistrement Universel, le rythme et les conditions de ces investissements restent incertains au regard des conséquences de l'épidémie de COVID-19 sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité SELECTIRENTE en particulier. Ce point est repris plus en détail en section 9.3.

9.2. Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière de la Société depuis la fin du dernier exercice

Voir section 9.3.

9.3. Evènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives

SELECTIRENTE bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (plus de 380 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre de locataires et par secteur d'activité notamment). SELECTIRENTE entame l'année 2020 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 198 M€, un taux d'endettement limité à 42,5 % (et une situation de dette nette de trésorerie négative) et l'absence de covenants financiers sur ses emprunts. SELECTIRENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire du COVID-19 qui devrait être limitée dans le temps.

La Société de Gestion a pris les dispositions nécessaires pour assurer un suivi et un accompagnement permanent des fonds d'investissement immobiliers sous gestion et notamment de SELECTIRENTE. A la date de rédaction de ces lignes, il est encore trop tôt pour déterminer l'impact que la situation sanitaire actuelle pourrait avoir sur l'activité et les résultats de SELECTIRENTE.

10. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

Néant.

11. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

11.1. Raison sociale et nom commercial de la Société

La Société a pour dénomination sociale : SELECTIRENTE

11.2. Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de la Société

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro : 414 135 558.

Le code SIRET de la société est : 414 135 558 00016.

Le code APE de la Société est : 6619A.

Le numéro LEI de la Société est le 969500CVD92TCP4GJR87.

11.3. Date de constitution et durée de vie de la Société

La Société a été immatriculée au Tribunal de Commerce d'EVRY le 20 octobre 1997.

La durée de la Société est de 99 ans, soit jusqu'au 20 octobre 2096, sauf dissolution anticipée.

La date d'arrêté des comptes est le 31 décembre de chaque année.

11.4. Siège social et forme juridique de la Société, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, site web

Siège social : 303 Square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes - 91026 Evry Cedex

Numéro de téléphone : 01.69.87.02.00

Fax : 01.69.87.02.01

Site internet : <http://www.selectirente.com>

Les informations figurant sur le site internet de la Société ne font pas partie du Document d'Enregistrement Universel, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Document d'Enregistrement Universel.

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, de droit français, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code du Commerce et au décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

La société a opté, à effet au 1er janvier 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) institué par la loi de Finance pour 2003 (article 208C du Code Général des Impôts) et mis en application par le décret n° 2003-645 du 11 juillet 2003.



Avenue Miromesnil – Paris (8^e)

12. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

12.1. Organes d'administration, de direction et de surveillance

Composition du Directoire de la Société

Jérôme GRUMLER, 45 ans

Titulaire d'un D.E.S.C.F., d'une maîtrise de l'Université PARIS IX Dauphine et d'un DESS d'Ingénierie Financière de l'Université de PARIS I Sorbonne, Jérôme GRUMLER a débuté sa carrière dans une petite banque conseil puis en 1998 dans le groupe Mazars en tant qu'auditeur financier puis Manager dans le département Transaction Support (Audit et Conseil en acquisitions d'entreprises). En juin 2005, il a rejoint Sofidy dont il est aujourd'hui Directeur Général Adjoint. Il est également Président du Directoire de SELECTIRENTE.

Son mandat de membre du Directoire court jusqu'au 31 mars 2022.

Michael RICCIARELLI, 38 ans

Titulaire d'une Maîtrise de droit privé et d'un DESS en Droit International des Affaires, Michael RICCIARELLI débute sa carrière en 2005 au sein de la direction juridique Groupama Nord-est en tant que juriste. En 2007, il devient Directeur juridique Immobilier au sein de la société CEGIS (Compagnie Européenne de Gestion Immobilière et Services). En 2011, Il intègre Sofidy en qualité de Directeur Adjoint du Département Immobilier avant de devenir en 2018 Directeur du Patrimoine Commerces.

Son mandat de membre du Directoire court jusqu'au 31 mars 2022.

Composition du Conseil de Surveillance de la Société

Au 31 décembre 2019, le Conseil de Surveillance de la Société et ses comités sont composés de la façon suivante :

Monsieur Pierre VAQUIER, Président du Conseil de Surveillance

Adresse professionnelle : Tikehau Capital, 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Nommé Membre et Président du Conseil de Surveillance le 5 avril 2019 son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Il est également Président du Comité d'Investissement et Membre du Comité d'Audit.

Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), il collabore avec Tikehau Capital depuis 2017 dans le cadre d'un partenariat visant à accélérer le développement des activités immobilières du groupe.

Diplômé d'HEC, il devient Associé au sein du département international de la banque d'investissement de Paribas pendant deux ans. Il rejoint ensuite New-York comme responsable des activités d'investissement liées à l'immobilier, avant d'être nommé Directeur Général de Paribas Properties Inc. jusqu'en 1992, puis Associé de Paribas Asset Management. En 1993, il rejoint AXA en tant que Directeur du Développement d'AXA Immobilier à Paris. Il devient PDG de Colisées Services (groupe AXA) en 1995. En 1999, il est nommé Directeur Général Délégué d'AXA Real Assets puis Directeur général d'AXA IM Real Assets en 2007, poste qu'il a occupé jusqu'en janvier 2017.

Monsieur Hubert MARTINIER

Adresse professionnelle : 15, boulevard de la Colonne, 73000 Chambéry

Nommé Vice-Président du Conseil de Surveillance le 5 avril 2019, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025. Il était antérieurement le Président du Conseil de Surveillance.

Il est également Membre du Comité d'Investissement et du Comité d'Audit.

Diplômé de l'Institut supérieur de Gestion de Paris et d'un DU de gestion de patrimoine de l'Université de Clermont Ferrand, Hubert MARTINIER débute sa carrière chez Score Conseils en 1977 en tant que consultant en gestion. Il rejoint la Compagnie Générale des Eaux en 1981, au poste de trésorier et s'occupe de la gestion des flux et des placements de trésorerie. En 1985, il rejoint la Banque Internationale de Placement (rachetée en 1989 par le Groupe Dresdner Bank), d'abord au département ingénierie financière, puis au sein de sa filiale AVIP (compagnie d'assurance vie), dont il devient successivement directeur financier, directeur général adjoint, membre du Directoire puis Directeur Général. En 2005, il crée son cabinet de conseil en gestion patrimoniale : Hubert MARTINIER – Patrimoine et Assurance SARL. En outre, il exerce également des fonctions de juge consulaire, au tribunal de Commerce de Chambéry.

Madame Dominique DUDAN

Adresse professionnelle : 1, rue de Condé, 75006 Paris

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 13 juin 2018, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Elle est également Présidente du Comité d'Audit.

Admise comme Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Madame Dominique DUDAN en est devenue Fellow. Entre 1996 et 2005, elle a occupé le poste de Directrice du développement au sein du groupe Accor Hotels & Resorts. Elle a ensuite rejoint HSBC Reim en tant que Directrice des opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que Directrice générale adjointe et Directrice des fonds immobiliers réglementés. En 2009, elle crée sa propre structure, Artio Conseil, tout en assurant le poste de Directrice générale de la société Arcole Asset Management. En janvier 2011, elle devient Présidente de Union Investment Real Estate France, fonction qu'elle occupe jusqu'en juillet 2015. Depuis 2015, elle est Senior Advisor chez LBO France Gestion, administratrice de la société Gecina et depuis 2017, membre du Conseil de Surveillance de la société Swiss Life Reim (France). En avril 2018 elle a été nommée administratrice de la société Mercalys.

Madame Dominique DUDAN est également membre de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France (ORIE), du RICS France, de la Commission fiscalité du MEDEF au titre du Groupement de Professions de Services, du Cercle des Femmes de l'Immobilier, du Club de l'Immobilier d'Ile-de-France.

La société SOFIDIANE, représentée par Madame Sylvie MARQUES

Adresse professionnelle : 303, square des champs Elysées, 91026 Evry Courcouronnes cedex

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 9 mars 2007, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2024. La société Sofidiane est la holding patrimoniale de Monsieur Christian FLAMARION. La société Sofidiane est représentée par Madame Sylvie MARQUES son Directeur général délégué.

Sylvie MARQUES a rejoint le Groupe Sofidy en 2002 comme responsable des comptes de SELECTIRENTE, Sylvie a participé à la mise en place des règles comptables et fiscales spécifiques au régime SIIC de SELECTIRENTE lors de son introduction en bourse en 2006. En 2012, elle devient Directeur comptable de Sofidy et dirige les équipes en charge de la comptabilité générale des Fonds et de la Société de Gestion ; de la comptabilité immobilière ; du recouvrement des créances locatives des Fonds ; et de la fiscalité des Fonds, des Associés et de la Société de Gestion. Forte de cette expérience, Sylvie MARQUES a été nommée en 2015, Directeur général délégué de Sofidiane.

Monsieur Philippe LABOURET

Adresse professionnelle : Sodes, 41, avenue Montaigne, 75008 Paris

Nommé Membre du Conseil de Surveillance le 12 juin 2012, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Monsieur Philippe LABOURET a consacré les vingt premières années de sa vie professionnelle au service de l'Etat, comme Officier de Marine, puis comme ingénieur des Ponts. Il a ensuite orienté sa carrière vers le service aux collectivités locales confrontées au problème de désertification de leurs cœurs de ville. En 1981, il crée la société Sodes SA, dont il est Président du Conseil d'Administration. Cette société réalise des centres commerciaux en centre-ville et est spécialisée dans la rénovation des quartiers sensibles.

Monsieur Frédéric JARIEL

Adresse professionnelle : Tikehau Capital, 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Nommé Membre du Conseil de Surveillance le 5 avril 2019, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Il est également Membre du Comité d'Investissement.

Monsieur Frédéric JARIEL est Directeur des activités immobilières de Tikehau Capital qu'il a rejoint en 2014. Il était auparavant chez Archon Group France, filiale de Goldman Sachs, qu'il a rejoint en 1996. Il y a exercé différents rôles au niveau européen pendant 17 ans. Il était dernièrement COO Europe et CEO de l'entité française. Frédéric a débuté sa carrière chez Coopers&Lybrand en tant qu'Auditeur.

Madame Cécile MAYER-LEVI

Adresse professionnelle : Tikehau Capital, 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 16 avril 2019, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Cécile MAYER-LEVI a rejoint l'activité Dette Privée de Tikehau Capital en 2013.

Diplômée d'HEC, Cécile MAYER-LEVI a commencé sa carrière au sein de Merrill Lynch Corporate Finance à Paris et New York en 1988 et a rejoint en 1991 Elig, un des fonds pionniers du capital investissement en France. En 2001, elle s'est orientée vers l'investissement en mezzanine en devenant Directeur d'Investissement de CAPE - Mezzanis (devenu Omnes). En 2005, elle rejoint ARDIAN (ex AXA Private Equity) pour lancer l'activité Mezzanine puis Private Debt jusqu'en 2013 où elle rejoint Tikehau Capital.

Elle est ou a été impliquée en tant que censeur aux conseils de Surveillance d'une quinzaine de sociétés financées en Dette Privée (incluant par exemple Spie batignolle, JJA, Marlink, InseecU, Amplitude, Delpharm, Pennel& Flopi, Intech Medical, Alkan, Alkern, Coyote, Odealim, Cisbio, Revima,...). Par ailleurs, Cécile préside la Commission Dette Privée de France Invest depuis 2016 et est membre du conseil de l'Alternative Credit Council (ACC).

Monsieur Louis MOLINO

Adresse professionnelle : Primonial Reim, 36, rue de Naples, 75008 Paris

Nommé Membre du Conseil de Surveillance le 13 novembre 2019, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Diplômé de Toulouse Business School, Louis MOLINO débute sa carrière en banque privée (Société générale Private Banking). Il rejoint la direction financière de Primonial en 2012 en tant que contrôleur financier, puis en 2014 la société de gestion immobilière Primonial REIM en qualité de Responsable Fund Manager, en charge des fonds de fonds et des mandats.

Madame Marie SARDARI

Adresse professionnelle : Tikehau Capital, 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 13 juin 2019, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Diplômée de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics du Bâtiment et de l'Industrie et d'un master au Cycle d'Urbanisme de Science Po, Marie SARDARI débute sa carrière dans l'expertise immobilière au sein du groupe DTZ à Paris. Puis elle part pour Londres chez Savills Investment Management. Elle est notamment en charge des acquisitions en France et en Belgique de 2007 à 2014. En 2015, elle rejoint les équipes de Tikehau Capital où elle occupe les fonctions de Directeur Exécutif en charge de la gestion des actifs immobiliers.

La société PLEIADE, représentée par Monsieur Vincent FARGANT

Adresse professionnelle : Pleiade, Avenue Pierre Goubet, 55840, Thierville-sur-Meuse

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 13 juin 2019, son mandat de Membre du Conseil, court jusqu'à l'AG 2025, la société Pleiade est une société du groupe Maximo. Elle est représentée par son Directeur Administratif et Financier Monsieur Vincent FARGANT.

Diplômé de l'ENSTA Bretagne et d'un master en management et organisation de l'Université Paris IX Dauphine et titulaire d'un Executive MBA de Dauphine ESG-UQAM, Vincent FARGANT débute sa carrière dans l'industrie navale au sein des entreprises Naval Group et ACH. Puis il rejoint le groupe Alstom en tant que chargé d'affaires. Il occupe ensuite de 2004 à 2014 différentes responsabilités stratégiques au sein de la société d'ingénierie GTT, où il était notamment en charge de la relation commerciale et contractuelle avec un nombre de clients clés coréens et chinois. Depuis 2014, il est Directeur Administratif et Financier du groupe Maximo. Il est également membre du Conseil d'administration de Pleiade SA.

	Mandats antérieurs N-5 (entre janvier 2015 et décembre 2019)	Mandats en cours au 31 décembre 2019 jusqu'à ce jour
Pierre Vaquier	Administrateur indépendant de COVIVIO (fin en 2018) Directeur général d'Axa Investment Managers (fin janvier 2017) Administrateur indépendant, membre du Comité des Rémunérations et des Nominations de COVIVIO (fin en 2018) Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement: Mercialis (société cotée) (fin en 2015) Président du Conseil d'Administration de : FDV Venture SA (société étrangère – fin en 2017) AXA REIM SGP SA (fin en 2017) FDVII Venture SA (société étrangère – fin en 2017) AXA Reim Italia SARL (société étrangère) Dolmea Real Estate SA Représentant permanent d'AXA REIM France: AXA Reim SGP SA IPD France SAS AXA Aedificandi SICAV Représentant permanent d'AXA France Vie, Administrateur : Segece SCS Administrateur : Drouot Pierre SPPICAV (fin en 2017) Pierre Croissance SPPICAV (fin en 2017) Ugimmo SPPICAV (fin en 2017) AXA Selectiv'immo SPPICAV (fin en 2017) Axa Real Estate Investment Managers US LLC (société étrangère – fin en 2017) FDV II Participation Company SA (fin en 2017) DV III General Partner SA (fin en 2017) DV IV General Partner (fin en 2017) FSIF (fin en 2017) Ahorro Familiar SA (société étrangère – fin en 2017) EOIV Management Company (société étrangère) European Retail Venture SA (société étrangère) FDV II Participation Company SA (société étrangère) Président du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covivio SA (société cotée – jusqu'au 17avril 2015) Administrateur et Directeur Général : AXA REIM SA (fin en 2017) Président-Directeur Général : AXA REIM France SA (fin en 2017) Président : Colisée Gérance SAS (fin en 2017) Membre du Comité de Direction : Axa Suduiraut SAS (fin en 2017) Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance : Logement Français SA (ex-SAPE) (fin en 2017) Président et membre du Conseil de Surveillance : AXA Investment Managers Deutschland GmbH (société étrangère) (fin en 2017) Administrateur et Président du Comité des Investissements : Carmilla SAS (fin en 2017)	Administrateur indépendant de Sun Ltd - filiale de Ciel Ltd Directeur général délégué de Real Asset Investment Managers SAS Membre et Président du Conseil de Surveillance de SOFIDY(SAS) Administrateur et Président du Comité des investissements de Les Hôtels (Très) Particuliers (SAS) Membre et Président du Conseil de Surveillance de Selectirente (SA)
Frédéric Jariel	Aucun mandat	Membre du Conseil de Surveillance de SOFIDY(SA) Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente (SA) Gérant de Tikehau real estate Building Acquisition S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérant de Tikehau Real Estate Opportunity 2018 GP S.à r.l. (société luxembourgeoise) Président du Conseil d'administration de Stone Italy S.R.L (société italienne) Président du Conseil d'administration de Tuttogiglio S.R.L (société italienne) Director de Laughing Rock 1 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 2 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 3 B.V. (société néerlandaise)

		Director de Laughing Rock 4 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 5 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 6 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 7 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 8 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 9 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 11 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 12 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 13 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 14 B.V. (société néerlandaise)
Marie Sardari	Aucun mandat	Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente (SA) Administrateur de Bercy Link S.à r.l. (société luxembourgeoise) Administrateur de Flower Luxco (S.A.) Administrateur de Tikehau Italy Retail Fund 1 GP S.à r.l. (société luxembourgeoise) Administrateur de Tikehau Italy Retail Fund II G.P. S.à r.l. (société luxembourgeoise) Administrateur de TRE III Feeder GP S.à r.l. (société luxembourgeoise) Administrateur de Stone Luxembourg (S.A.) Présidente du Conseil d'administration Tuttogiglio S.R.L (société italienne). Administrateur de Rose S.à r.l. (société luxembourgeoise)
Cécile Mayer Lévi	Aucun mandat	Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente (SA) Présidente de CILEV (SAS) Gérante de Tikehau General Partner S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de Tikehau General Partner II S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de TDL IV S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de TDL 4 S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de MTDL Investment Sàrl (société luxembourgeoise) Gérante TSO investment S.à r.l (société luxembourgeoise) Gérante de TDL 1st Lien Investment Sàrl (société luxembourgeoise)
Dominique Dudan	Présidente de la société Union Investment Real Estate France SAS (fin 31/7/2015) Co-gérante de la SARL Warburg HIH Invest France (fin 31/01/2018) Gérant et Liquidateur de SCI du Terrier fin février 2019) Liquidateur de la SAS les artisans du son (fin octobre 2019)	Administrateur de Gecina SA Membre du Conseil de surveillance Swiss Life Slam SA Administrateur de Mercialis SA Membre du Conseil de surveillance Sélectirente SA Présidente du Conseil de surveillance OPCI Sofidy Pierre Europe SA Présidente de Artio Conseil SASU Membre du Conseil de surveillance de SCPI Pierre Expansion Membre du conseil de surveillance de SCPI Altixia Commerce Présidente du conseil de surveillance SCPI Altixia Cadence 12 Gérante de SCI du 92 Gérante de SARL William's
Sofidiane SAS	Administrateur de GSA Immobilier SA (fin décembre 2018) Président de la SAS SOF DI (fin mars 2019) Membre du Conseil de surveillance de SA EIL (fin décembre 2018) Membre du Conseil de surveillance de Sofimmo (SA) (fin mai 2019)	Membre du Conseil de Surveillance de SOFIDY SAS Président du Conseil de Surveillance SA ALMA PROPERTY Président de SOFIDIANE SAS Président de la SAS K-FONDS (représentant SOFIDIANE)
Sylvie Marques	Aucun mandat	Représentant permanent de Sofidiane SAS au Conseil de surveillance de Sélectirente
Pléiade SA	Aucun mandat	Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente
Vincent Fargant	Représentant permanent de la SAS MO 1 au Conseil de Surveillance de la société PAREF (fin juillet 2017)	Membre du Conseil d'administration de Pleiade SA. Représentant permanent de Pleiade SA au Conseil de surveillance de Sélectirente

Hubert Martinier	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER	Membre et Vice-Président du Conseil de surveillance de Sélectirente Gérant de la SARL Hubert Martinier Patrimoine et Assurance Membre du Conseil de surveillance de la SCPI EFIMMO Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI FICOMERCE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIPRIME Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE FRANCEPIERRE Président du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION Président du Conseil de Surveillance de la SCPI GRAND PARIS PIERRE Liquidateur amiable de la SA GALVANOPLASTIE ET FONDERIE DU CENTRE
Louis Molino	Aucun mandat	Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente
Philippe Labouret	Membre du Conseil d'Administration de Sofidy SA (fin décembre 2018) Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Immorente2 (fin mai 2015) Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine	A titre personnel M Labouret est : Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente Président du Conseil d'Administration de Sodes SA Membre du Conseil de Surveillance de Sofimmo SA Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente Gérant de la SARL Presbourg Kléber immobilier Gérant de 27 sociétés patrimoniales : liste exhaustive ci-dessous: SCI PARCHAMP SCI SAINT ANTOINE SCI LA SOURCE SCI MONTMORENCY III SCI DU CENTRE COMMERCIAL LES MERISIERS SCI LES ARCADES SCI DU FORT SCI LE RHONE SCI LES OISEAUX SCI MOISSY CENTRE SCI SAINT CHRISTOPHE SCI LES PRES SCI LES TERRASSES SCI LE LAC SCI LES POUMONS SCI LES CHAMPS HAUTS SCI LE HAMEAU DU CHOZAL SCI FINANCIERE LABOURET SCI MONTROUGE CENTRE SCCV HOCHER CHERIOUX SCCV DU 40 ET 42 PERIER MONTROUGE SCCV MONTROUGE 143 REPUBLIQUE SCCV MONTROUGE 121 REPUBLIQUE SCCV CLAMART 12 ROOSVELT SCCV PARIS 69 EXELMANS SCCV JEANNE ASNIERES SCCV MONTROUGE 17 VICTOR HUGO

		En qualité de représentant de la SA SODES, Gérante des 7 sociétés ci-dessous : SAS KENNEDY VILLEJEAN SCI CENTRE COMMERCIAL LES GAYEULLES SCI LA GRANDE GARENNE D'ANGOULEME SCI LE COQ SCI DU CENTRE COMMERCIAL DESBALS SCI DU CENTRE COMMERCIAL BELLEFONTAINE SCI LA PLAINE DE TRAPPES
--	--	--

Le Comité d'Audit est composé de :

- Madame Dominique DUDAN, Présidente ;
- Monsieur Pierre VAQUIER ; et
- Monsieur Hubert MARTINIER.

Le Comité d'Investissement est composé de :

- Monsieur Pierre VAQUIER, Président ;
- Monsieur Frédéric JARIEL ; et
- Monsieur Hubert MARTINIER.

12.2. Montants des rémunérations versées et avantages en nature

Voir section 20.2.

12.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance

Déclarations sur la situation des membres du Directoire

Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Directoire et leurs intérêts privés.

Toutefois, il convient de noter que la Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec Sofidy, filiale de Tikehau Capital actionnaire le plus important de la Société à la date de dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel, et avec lequel la Société a conclu la Convention de Délégation de Gestion dont les principales caractéristiques sont décrites au chapitre 16.

Il ne peut être exclu que Sofidy soit amené à privilégier ses propres intérêts au détriment de ceux de la Société. Monsieur Jérôme GRUMLER, Président du Directoire et Monsieur Michael RICCIARELLI, membre du Directoire, sont par ailleurs salariés de Sofidy en qualité respectivement de Directeur Général Adjoint et de Directeur du Patrimoine Commerces et sont, à ce titre, rémunérés par Sofidy.

Sofidy pourrait notamment, au titre de la Convention de Délégation de Gestion et afin de maximiser sa rémunération à court terme, conduire des programmes d'investissement déraisonnables pouvant être défavorables à terme à la Société.

Afin de prévenir ce type de conflit d'intérêt, la Société a mis en place un Comité d'Investissements (se référer au paragraphe 20.2) :

- chargé d'étudier et de donner un avis au directoire sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de l'Actif Net Réévalué de la Société ;
- chargé d'étudier et de donner un avis au directoire sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un ou plusieurs éléments d'actif de la Société, d'un montant supérieur à 15 % de l'Actif Net Réévalué de la Société ;
- qui sera informé par le Directoire de tous les d'investissements directs ou indirects, de tous arbitrages projetés ou engagés par la Société, que ces projets ou ces engagements soient soumis ou non pour avis au Comité d'Investissements.

Il est rappelé par ailleurs que Sofidy est l'un des principaux actionnaires de la Société et que les actions détenues constituent une part importante de ses fonds propres.

Sofidy est également une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. Outre SELECTIRENTE, elle est gestionnaire des SCPI Immorente, Immorente2, Efimmo1, Sofipierre, et Sofiprime, de la SAS Macasa, de la SA Alma Property, de l'OPCI Sofidy Pierre Europe, de l'OPPCI Sofimmo, des SAS FSGS3 et FSGS4, des SC UMR Select Retail et Sofidy Convictions Immobilières, ainsi que des FCP Sofidy Selection 1 et S.YTIC.

A ce titre, les conflits d'intérêts potentiels portent sur i) le risque de favoriser une structure dans l'attribution d'un projet d'investissement, ii) le risque de favoriser une structure dans le cadre d'une négociation globale de baux avec des locataires communs à différentes structures, iii) le risque de favoriser une structure dans le cadre d'un programme d'arbitrage sous forme de portefeuilles d'actifs regroupant des biens appartenant à différentes structures.

Les mesures mises en œuvre pour prévenir ces conflits d'intérêts ont été développées au paragraphe 13.7.

Déclarations sur la situation des membres du Conseil de Surveillance

Liens familiaux

Il n'existe entre les personnes listées ci-dessus aucun lien familial.

Contrats de services liant les membres du Conseil de Surveillance à la Société et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat

Les membres du Conseil de Surveillance ne sont pas liés à la Société par un contrat de services prévoyant l'octroi d'avantages.

Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance ont déclaré qu'aucun conflit d'intérêts n'est survenu au cours de l'exercice 2019 entre leurs obligations envers SELECTIRENTE et leurs intérêts personnels ou leurs autres obligations et qu'il n'en existait aucun à la date du Document d'Enregistrement Universel.

Déclarations relatives aux membres du Conseil de Surveillance

Chaque membre du Conseil de Surveillance a déclaré, comme chaque année, qu'il n'avait pas :

- fait l'objet de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq derniers exercices ;
- été associé en sa qualité de mandataire social à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq derniers exercices ;
- fait l'objet d'une interdiction de gérer au cours des cinq derniers exercices ;
- fait l'objet d'incriminations ou de sanctions publiques officielles prononcées par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq derniers exercices.

13. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

13.1. Dates d'expiration des mandats actuels

Les dates d'expiration des mandats des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance sont renseignées en section 12.1 du Document d'Enregistrement Universel.

13.2. Contrats de service liant les membres des organes d'administration

Néant.

13.3. Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération

Voir section 20.2.

13.4. Gouvernement d'entreprise

Les critères retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance sont présentés en section 20.2.

Informations relatives aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

A ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneur de risques,...), soit 20,0 équivalents temps plein en 2019.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 12 543 767 € pour l'exercice 2019 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 149,2 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 64,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 35,2 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 4 184 470 €.

13.5. Acte constitutif et statuts

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 août 2006, les actionnaires de la Société ont adopté le texte des statuts, modifié par les Assemblées Générales Mixtes du 12 juin 2007 et du 27 mai 2015, dont certains extraits sont reproduits ci-après.

Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet à titre principal, directement ou par la voie de prises de participations ou d'intérêts dans toute société existante ou en création, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Dans ce cadre, la Société pourra réaliser toutes opérations commerciales, financières, industrielles ou civiles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social de manière à favoriser le développement du patrimoine social.

A titre accessoire, la Société a pour objet la gestion immobilière pour compte de tiers.

Droits attachés aux actions (articles 10 à 13 des statuts)

Article 10 – Forme, transmission et identification des actions

I. Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi ou les règlements en vigueur.

II. Les actions et autres valeurs mobilières sont librement négociables. La transmission des actions s'opère de compte à compte, selon les modalités définies par la loi et les règlements.

III. La propriété des valeurs mobilières est établie par une inscription en compte auprès de la Société conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le propriétaire des titres n'a pas son domicile sur le territoire français, tout intermédiaire peut être inscrit pour le compte de ce propriétaire. Cette inscription peut être faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire. L'intermédiaire inscrit est tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte d'autrui, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société peut demander au dépositaire central d'instruments financiers les renseignements visés à l'article L. 228-2 du Code de Commerce. Ainsi, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, le nom et l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination et l'année de constitution, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central d'instruments financiers, a la faculté de demander dans les mêmes conditions, soit par l'entremise de cet organisme, soit directement, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers, les mêmes informations concernant les propriétaires des titres. Ces personnes sont tenues, si elles ont la qualité d'intermédiaire, de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. L'information est fournie directement à l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, à charge pour ce dernier de la communiquer, selon le cas, à la Société ou au dépositaire central d'instruments financiers.

S'il s'agit de titres de forme nominative donnant immédiatement ou à terme accès au capital, l'intermédiaire inscrit est tenu de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. A l'issue de cette demande, la Société pourra demander à toute personne morale propriétaire de ses actions et possédant des participations dépassant 2,5 % du capital ou des droits de vote, de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital ou des droits de vote de la personne morale propriétaire des actions de la Société.

En cas de violation des obligations visées ci-dessus, les actions ou les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces obligations n'ont pas été respectées, seront privés des droits de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la date de régularisation de l'identification, et le paiement du dividende correspondant sera différé jusqu'à cette date.

En outre, au cas où la personne inscrite méconnaîtrait sciemment ces obligations, le tribunal dans le ressort duquel la Société a son siège social pourra, sur demande de la Société ou d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital, prononcer la privation totale ou partielle, pour une durée totale ne pouvant excéder cinq ans, des droits de vote attachés aux actions ayant fait l'objet d'une demande d'information de la Société et éventuellement et pour la même période, du droit au paiement du dividende correspondant.

Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions

I. Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. En outre, elle donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales dans les conditions légales et statutaires.

II. Les actionnaires sont responsables à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent ; au-delà, tout appel de fonds est interdit. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. En conséquence, en cas de cession, les dividendes échus et non payés et les dividendes à échoir sont versés au cessionnaire. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale. Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la

société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'assemblée générale.

III. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une seule voix au sein des assemblées générales d'actionnaires quels que soient la durée et le mode de détention de cette action.

Article 12 – Information sur la détention du capital. Franchissements de seuils

«En vertu des dispositions de l'article L225-106 du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33 1/3 %, 50 %, 66 2/3 %, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») par lettre en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, au plus tard le quatrième jour de négociation suivant le jour du franchissement de seuil de participation. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, de quelque manière que ce soit, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de Commerce, un nombre de titres représentant, immédiatement ou à terme, une fraction égale à 2,5 % du capital et/ou des droits de vote aux assemblées ou de tout multiple de ce pourcentage doit informer la Société du nombre total de titres qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social au plus tard le quatrième jour de négociation suivant le jour de franchissement de seuil de participation, ou par tout autre moyen équivalent pour les actionnaires ou porteurs de titres résidents hors de France.»

Cette obligation d'information s'applique dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus chaque fois que la fraction du capital social et/ou des droits de vote possédée devient inférieure à l'un des seuils prévus ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée, à la demande (consignée au procès-verbal de l'Assemblée Générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote de la Société, par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

Article 13 – Indivisibilité des actions. Nue-propriété. Usufruit

I. Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique est désigné par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

II. Sauf convention contraire notifiée à la société, les usufruitiers d'actions représentent valablement les nus-propriétaires à l'égard de la Société ; toutefois, le droit de vote appartient au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales extraordinaires.

Assemblées (articles 26 à 33 des statuts)

Article 26 – Assemblées Générales

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales, lesquelles sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou de spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée dans l'hypothèse où il viendrait à en être créées au profit d'actionnaires déterminés, pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales extraordinaires.

Toute Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires. Les délibérations des Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables. Pour le calcul du quorum des différentes assemblées, il n'est pas tenu compte des actions détenues par la Société.

Article 27 – Convocation et lieu des Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées soit par le Directoire ou à défaut par le Conseil de Surveillance, le ou les commissaires aux comptes en cas d'urgence, soit par toute personne habilitée à cet effet. Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. La convocation est faite, dans les conditions prévues par la loi.

Article 28 – Ordre du jour

I. L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

II. Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

III. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance et procéder à leur remplacement.

Article 29 – Accès aux assemblées - Pouvoirs

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L.225-106 et suivants du Code de commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux assemblées générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, aux lieux indiqués par l'avis de convocation, d'une attestation de participation délivrée par un intermédiaire habilité.

Ces formalités doivent être accomplies dans les délais légaux.

Tout actionnaire peut se faire représenter dans toutes les assemblées par toute personne physique ou morale de son choix. Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la société, deux (2) jours ouvrés précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Lorsque l'actionnaire a déjà retourné à la Société son vote à distance ou son pouvoir ou a demandé une carte d'admission à l'Assemblée, il ne peut choisir un autre mode de participation à celle-ci.

Article 30 – Feuille de présence. Bureau. Procès-verbaux

I. A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

II. Les assemblées sont présidées par le président du Conseil de Surveillance ou, en son absence, par un membre du Directoire spécialement délégué à cet effet ou par toute autre personne qu'elles élisent. Si l'assemblée est convoquée par le ou les commissaires aux comptes, l'assemblée est présidée par l'un d'eux. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'assemblée, celle-ci élit son président. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, disposant tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix. Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire. Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis et d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

III. Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Article 31 – Quorum. Vote. Nombre de voix

I. Dans les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi. En cas de vote par correspondance, il n'est tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires reçus par la société avant la réunion de l'assemblée, dans les conditions et délais fixés par décret.

II. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action de capital ou de jouissance donne droit à une voix.

Article 32 - Assemblée Générale Ordinaire

I. L'Assemblée Générale Ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle est réunie au moins une fois l'an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice social précédent. Elle a, entre autres pouvoirs, les suivants :

- approuver, modifier ou rejeter les comptes qui lui sont soumis ;*
- statuer sur la répartition et l'affectation des bénéfices en se conformant aux dispositions statutaires ;*
- nommer et révoquer les membres du Conseil de Surveillance et les commissaires aux comptes ;*
- révoquer les membres du Directoire sur proposition du Conseil de Surveillance ;*
- approuver ou rejeter les nominations de membres du Conseil de Surveillance faites à titre provisoire par celui-ci ;*
- fixer le montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance ;*
- statuer sur le rapport spécial des commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance ;*

II. L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Article 33 - Assemblée Générale Extraordinaire

I. L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué.

II. L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quartet, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

III. Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire. En outre, dans les Assemblées Générales extraordinaires appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire, dont les actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité, n'a voix délibérative, ni pour lui-même ni comme mandataire.

IV. S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée. Les assemblées spéciales sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que l'Assemblée Générale Extraordinaire sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées de titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Modification du capital

Les statuts ne prévoient pas de conditions plus strictes que la loi pour modifier le capital social.

13.6. Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise

Non applicable.

13.7. Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY

Comme indiqué au paragraphe 3.1, SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. SOFIDY assure ainsi la gestion des SCPI Immorente, Immorente 2, Efimmo1, Sofipierre, Sofiprime de la SA SELECTIRENTE, de la SAS Macasa, de la SA Alma Property, de l'OPCI Sofidy Pierre Europe, de l'OPPCI Sofimmo, des SC UMR Select Retail et Sofidy Convictions Immobilières, ainsi que des FCP Sofidy Sélection 1 et S.YTIC. Sofidy et son actionnaire Tikehau Capital sont également actionnaires de SELECTIRENTE dont ils détiennent, avec les sociétés dont ils sont réputés agir de concert, 52,05 % du capital à la date de dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel. L'exécution par Sofidy des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion et au titre des autres contrats conclus avec les différentes structures dont elle assure la gestion (les « Structures ») est susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts entre ces Structures.

Afin d'anticiper et de prémunir ce type de situation, Sofidy a mis en place un dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les Structures, aussi bien lors des processus d'investissement, d'arbitrage qu'au stade de la gestion locative. Cette grille de résolution de conflit, approuvée en des termes identiques par les organes de gouvernance de toutes les Structures, intègre les dispositifs suivants :

Investissements

Différents critères propres à chaque Structure permettent une succession de filtrages permettant d'identifier une ou plusieurs structures susceptibles de pouvoir acquérir un actif donné :

- critères liés à la nature des biens : commerces, bureaux, logement, entrepôts / activités ;
- critères géographiques : Paris, Ile de France, Province, Etranger ;
- critères de la taille de l'investissement au regard de la taille de la structure ;
- critères juridiques : possibilité pour la structure d'acquérir ou non un bien sous forme de parts de société, en indivision, etc. ;
- critères de financement : possibilité pour la Structure de recourir ou non à un financement bancaire, à un crédit-bail, etc. ;
- critères de sensibilité de la structure à la rentabilité à court terme par opposition au couple risque / potentiel de valorisation à long terme.

Après application des filtres successifs décrits ci-dessus, si cette grille de résolution des conflits d'intérêts ne permettait pas de déterminer sans équivoque la structure concernée par le projet d'acquisition, l'investissement sera réalisé de préférence par la structure dont l'actif au bilan fera apparaître le ratio [Disponibilités / Total des actifs] le plus important.

Arbitrages

Les différentes structures ne peuvent se céder mutuellement des actifs. Sauf exception, il ne pourra être constitué de portefeuille de biens à arbitrer commun à plusieurs fonds.

Gestion

En cas de négociation globale de baux avec un locataire commun à plusieurs fonds, l'intérêt de chacun des fonds devra être recherché.

Dans l'hypothèse où l'application des règles décrites ci-dessus ne permettraient pas de résoudre le conflit d'intérêt potentiel, il sera soumis à l'avis du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de Sofidy qui informera de la façon la plus transparente possible les organes de gouvernance des différentes Structures concernées sur la décision prise par Sofidy.

Rémunération

Sofidy s'est dotée en septembre 2015 d'une politique visant à éliminer les « empilements » de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par Sofidy investit dans un autre fonds géré par Sofidy ou une société de gestion du groupe).

14. SALARIÉS

La Société ayant délégué sa gestion à Sofidy SA, elle n'a donc aucun salarié.

15. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Évolution du capital et actionnariat

Au 31 décembre 2019, les principales modifications intervenues au cours de l'exercice dans la détention du capital sont les suivantes (il s'agit de données indicatives à la meilleure connaissance de l'émetteur) :

Actionnaires	31.12.17		31.12.18		31.12.19	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
TIKEHAU CAPITAL SCS	-	-	-	-	1 562 937	37,45%
SOFIDY	343 986	22,68%	353 986	22,95%	526 498	12,62%
GSA Immobilier	576	0,04%	576	0,04%	576	0,01%
<i>Sous total Tikehau Capital</i>	344 562	22,72%	354 562	22,98%	2 090 011	50,08%
SAS SOFIDIANE	89 255	5,89%	89 255	5,79%	32 479	0,78%
SAS MAKEMO CAPITAL	47 030	3,10%	47 030	3,05%	47 030	1,13%
AF & Co	1	0,00%	1	0,00%	1	0,00%
Antoine FLAMARION	1 750	0,12%	1 750	0,11%	1 750	0,04%
Christian FLAMARION	822	0,05%	822	0,05%	822	0,02%
<i>Sous total Concert ⁽¹⁾</i>	483 420	31,87%	493 420	31,98%	2 172 093	52,05%
SCI Primonial Capimmo	5 879	0,39%	103 379	6,70%	753 944	18,07%
Sogecap	-	-	-	-	576 036	13,80%
Lafayette Pierre	316 795	20,89%	219 295	14,21%	-	-
La Mondiale Partenaire	95 750	6,31%	95 590	6,20%	-	-
Petercam	76 428	5,04%	83 682	5,42%	-	-
Autres actionnaires < 5%	538 359	35,50%	547 389	35,48%	670 865	16,08%
TOTAL	1 516 631	100,00%	1 542 755	100,00%	4 172 938	100,00%

(1) actionnaires agissant de concert à compter du 17 décembre 2018, date de réalisation de l'acquisition de Sofidy par Tikehau Capital

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

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

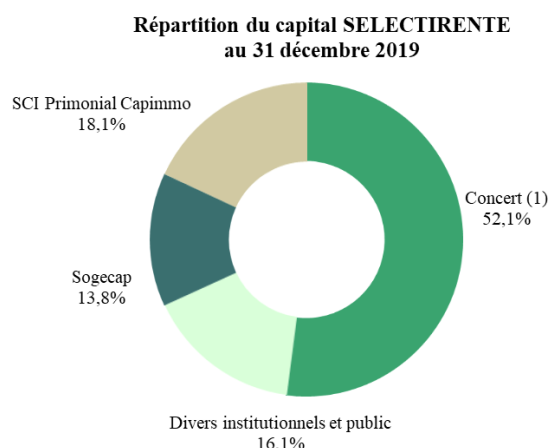
	Nombre actions émises	Nombre actions après émission	Valeur nominale par action <i>euros</i>	Prime d'émission par action <i>euros</i>	Prix de souscription par action <i>euros</i>	Augmentation de capital (nominal + prime) <i>euros</i>	Capital social après émission <i>euros</i>
6 oct 2006	238 960	1 221 708	16,00	22,50	38,50	9 199 960	19 547 328
1 août 2007	234 160	1 455 868	16,00	31,00	47,00	11 005 520	23 293 888
23 déc-2008	10 000	1 465 868	16,00	14,49	30,49	304 900	23 453 888
2017	50 763	1 516 631	16,00	47,00	63,00	3 198 069	24 266 096
2018	26 124	1 542 755	16,00	47,00	63,00	1 645 812	24 684 080
2019 – OCEANE	130 183	1 672 938	16,00	47,00	63,00	8 201 529	26 767 008
2019 – Augmentation de Capital	2 500 000	4 172 938	16,00	70,8	86,8	217 000 000	66 767 008

Mesures prises par la Société en vue d'assurer que le contrôle ne soit pas exercé de manière abusive

Au 31 décembre 2019, le concert détient 52,05 % du capital et des droits de vote de la Société, dont 37,45 % sont détenus par la société Tikehau Capital SCS¹. Par ailleurs, Tikehau Capital détient à 100 % Sofidy, qui est la société de gestion de SELECTIRENTE.

La société Tikehau Capital ainsi que le concert ont donc la majorité nécessaire pour influencer sur les affaires de la Société. Pour prévenir un contrôle abusif sur la Société, celle-ci a mis en place une gouvernance prévoyant, notamment, la présence de quatre membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance ainsi que des comités spécialisés, dont le Comité d'Audit qui est présidé par un membre indépendant du Conseil de Surveillance.

Au 31 décembre 2019, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante (actionnaires détenant plus de 2,3 % du capital ou des droits de vote) :



Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société

La Société a émis 224 766 Obligations à Option de Conversion et / ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) le 17 décembre 2013.

A la date du présent Document d'Enregistrement Universel, 223 712 OCEANE ont été converties. Ces conversions se sont opérées par remise de 16 645 actions existantes et de 207 070 actions nouvelles.

Au 31 décembre 2019, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 1 054 obligations, ces obligations ont été intégralement remboursées à leur échéance le 2 janvier 2020.

Droits de vote double

A la date du présent Document d'Enregistrement Universel, les statuts de la Société ne contiennent pas de disposition relative à l'attribution de droits particuliers et notamment de droits de vote double à certains actionnaires.

¹ A la date du Document d'Enregistrement Universel, Tikehau Capital Advisors détient 36,99 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital et 100 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital General Partner, le Gérant-Commandité de la Société. Le capital de Tikehau Capital Advisors est réparti entre des managers et fondateurs de Tikehau Capital qui détiennent ensemble 65,7 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital Advisors et un groupe d'actionnaires institutionnels : Crédit Mutuel Arkéa, FFP, MACSF et Temasek et North Haven Tactical Value (un véhicule d'investissement géré par Morgan Stanley Investment Management), qui se répartissent le solde de 34,3%. Tikehau Capital Advisors agit de concert avec les sociétés Fakarava Capital, MACSF épargne retraite, Crédit Mutuel Arkéa et Neulife Vie dans le cadre d'un pacte d'actionnaires qui a été conclu le 23 janvier 2017 pour une durée de cinq ans. Ce pacte prévoit que les parties se concerteront préalablement à toute réunion du conseil de surveillance ou de l'Assemblée générale des actionnaires de Tikehau Capital en vue d'établir une politique générale commune pour la Société. Ce pacte prévoit que les parties feront le nécessaire pour qu'un membre du conseil de surveillance soit désigné sur proposition de chaque partie détenant au moins 5 % du capital de Tikehau Capital. Ce pacte prévoit également les conditions dans lesquelles les concertistes peuvent demander la nomination d'un représentant au conseil de surveillance. Enfin, ce pacte prévoit que chaque partie détenant plus de 3 % du capital de Tikehau Capital (sur une base totalement diluée) et qui souhaiterait céder tout ou partie de ses actions de la Société a l'obligation d'offrir aux autres parties au pacte la faculté d'acquiescer les actions proposées à la vente au prix fixé par le cédant.

En outre, Tikehau Capital a la forme d'une société en commandite par actions régie par les articles L.226-1 et suivants du Code de commerce, et a pour Gérant et associé commandité, Tikehau Capital General Partner. Au titre de l'article 11 des statuts de Tikehau Capital General Partner, avant d'approuver certaines décisions clés concernant Tikehau Capital, au nom et pour le compte de Tikehau Capital General Partner agissant en sa qualité d'associé commandité et/ou de Gérant de Tikehau Capital, le Président et le Directeur Général de Tikehau Capital General Partner doivent obtenir l'autorisation préalable de Tikehau Capital Advisors. Ces décisions sont les suivantes : (i) la nomination (y compris la durée de ses fonctions ou sa rémunération) ou la révocation de tout Gérant de Tikehau Capital ; (ii) la démission de Tikehau Capital General Partner de sa qualité de Gérant de Tikehau Capital ; (iii) le transfert des parts de commandité de Tikehau Capital ; (iv) et toute modification des statuts de Tikehau Capital (source DDR Tikehau Capital 2018, p.331).

Contrôle de la Société

A la date du présent Document d'Enregistrement Universel, aucun actionnaire ne détient à lui seul le contrôle de la Société.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucune disposition dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, avoir pour effet de retarder, différer, empêcher un changement de contrôle de la Société.

Auto-contrôle

Les actions détenues par la Société elle-même figurent en page 50 du Document d'Enregistrement Universel. Ces actions sont détenues dans le cadre du contrat de liquidité ou sont destinées à être remises en échange afin de satisfaire d'éventuelles demandes de conversion d'OCEANE. Aucune autre utilisation du programme de rachat d'actions n'a été mise en œuvre à ce jour. Le renouvellement de ce programme est d'ailleurs soumis à la prochaine Assemblée Générale dans le cadre de la quinzième résolution.

Franchissements de seuils et déclarations d'intentions

Au cours de l'exercice 2019, les franchissements de seuil suivants ont été porté à la connaissance de SELECTIRENTE :

- en septembre 2019, préalablement au lancement de l'augmentation de capital, la SCI Primonial Capimmo a franchi à la hausse le seuil des 15 % du capital et des droits de vote de la Société,
- à la suite de l'augmentation de capital finalisée le 16 décembre 2019, la groupe Société Générale au travers de ses filiales Sogécap, Antarius, Sogevimmo, Pierre Patrimoine et Sogepierre a franchi à la hausse les seuils des 2,5 %, 5 %, 7,5 %, 10 % et 12,5 % du capital et des droits de vote de la Société,
- à la suite de l'augmentation de capital finalisée le 16 décembre 2019, la société civile Tangram (gérée par Amundi Immobilier) a franchi à la hausse le seuil des 2,5 % du capital et des droits de vote de la Société,
- à la suite de l'augmentation de capital finalisée le 16 décembre 2019, la société Tikehau Capital a franchi indirectement à la baisse par l'intermédiaire des sociétés Sofidy et GSA Immobilier qu'elle contrôle, les seuils de 12,5 %, 15 %, 17,5 % et 20 % du capital et des droits de vote de la Société,
- à la suite de l'augmentation de capital finalisée le 16 décembre 2019, le concert composé des sociétés Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, et M. Antoine Flamarion et M. Christian Flamarion a franchi de concert à la hausse les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % et 30 % du capital et des droits de vote de la Société.

16. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Convention de délégation de gestion avec Sofidy

La Société a signé une Convention de Délégation de Gestion avec la société Sofidy (définie pour les besoins du présent Document d'Enregistrement Universel comme la « **Convention de Délégation de Gestion** »). La Convention de Délégation de Gestion a été initialement conclue le 23 octobre 1997 pour une durée initiale de quatre ans devant s'achever le 23 octobre 2001 et a, depuis lors, été amendée par 2 avenants en date respectivement des 14 janvier 2003 et 2 août 2006.

Elle a été, conformément aux dispositions du nouvel article 5 de la Convention de Délégation de Gestion, prorogée pour une durée indéterminée, sauf résiliation notifiée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception reçue avec un préavis de douze mois.

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion :

La Société confie à Sofidy la préparation et l'exécution des programmes d'investissement, de financement et d'arbitrages décidés par la Société.

Aux fins de bonne exécution des décisions prises par les organes sociaux compétents de la Société, SELECTIRENTE autorise Sofidy à :

- signer, au nom de la Société, toute promesse d'achat ou de vente, tout acte authentique d'achat ou de vente, et de façon générale tout acte nécessaire à l'exécution de sa mission ;
- contracter, au nom de la Société, tout emprunt, à signer tout acte de prêt, d'avance, et à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, gage ou nantissement et de façon générale toute garantie nécessaire à la réalisation d'un emprunt.

Au titre de cette mission, Sofidy prendra en charge les frais de bureaux correspondant et percevra 4 % hors taxes du prix d'achat hors taxes, frais inclus, des investissements réalisés.

La Société confie à Sofidy la charge de la gestion administrative et immobilière de la Société et, en particulier :

Gestion administrative, financière et comptable :

- information trimestrielle des actionnaires et du Conseil de Surveillance, sauf frais d'expédition. Cette information portera notamment sur l'évolution du capital social, les investissements réalisés, le taux d'occupation des locaux ;
- préparation des réunions du Conseil de Surveillance et des assemblées générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents ;
- préparation et suivi des réunions du Comité d'Investissements ;
- tenue de la comptabilité ;
- gestion de la trésorerie ;
- suivi de la distribution des dividendes ;

Gestion immobilière et locative :

- commande et suivi des campagnes d'expertises immobilières ;
- facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation, droits d'entrée, intérêts de retard et autres, charges locatives et autres, auprès des locataires ;
- visites d'entretien du patrimoine, suivi des Assemblées Générales de copropriété ;
- relocation des immeubles constituant le patrimoine, sauf honoraires à verser à des cabinets de commercialisation ;
- et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens, gérants et syndics d'immeubles.

Au titre de cette mission, Sofidy prendra en charge les frais de bureaux correspondants et percevra 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes, des droits d'entrée hors taxes et des éventuels produits financiers nets.

La Société prend à sa charge :

- les frais et honoraires liés à l'achat des immeubles ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du commissaire aux comptes ;
- les frais d'expertise du patrimoine immobilier ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les frais de contentieux et de procédure ;
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien et les travaux de réparation des immeubles ;
- les impôts et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité, de combustibles et façon générale, toutes les charges immobilières, honoraires des syndics et gérants d'immeubles ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants ;
- toutes les dépenses ponctuelles ou récurrentes liées à la cotation et au statut subséquent de la Société ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

Les rémunérations prévues au contrat de Convention de Délégation de Gestion prévoient donc une commission de gestion de 8 % des loyers et produits financiers nets et une commission d'investissement de 4 %.

Concernant la commission de gestion :

- les missions couvertes par la commission sont extrêmement complètes et transparentes ;
- le patrimoine de la Société très diversifié, est constitué de très nombreux actifs locatifs (plus de 300) nécessitant une charge de travail spécifique et importante.

Concernant la commission d'investissement :

- la commission d'investissement n'est pas récurrente ;
- la commission d'investissement inclut la commission de montage des financements ;
- il n'existe pas de commission d'arbitrage.

Il est par ailleurs précisé que ladite Convention de Délégation de Gestion entre dans le cadre des conventions réglementées et a donc fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de Surveillance et d'un rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Aux termes de l'article 5 de la Convention de Délégation de Gestion, les parties sont convenues qu'en cas de dénonciation à l'initiative de la Société, cette dernière sera tenue de verser à Sofidy une indemnité "I" juste et préalable de fin de contrat calculée comme suit :

$I = R \times (I_1 + I_2)$, avec :

I_1 = Une année HT d'honoraires d'investissement HT (4 % HT des investissements réalisés) visés ci-dessus, le calcul de ce montant s'effectuant sur une année glissante précédant la date de fin de la présente convention.

I_2 = Deux années HT d'honoraires de gestion HT (8 % des loyers HT, droits d'entrée¹ HT et produits financiers nets) visés ci-dessus, le calcul de ce montant s'effectuant en multipliant par deux les honoraires appréciés sur une année glissante précédant la fin de la présente convention.

$R = 1$ si la date de fin de la présente convention est antérieure au 1^{er} septembre 2010.

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

¹ Le pas de porte ou « droit d'entrée » est la somme versée en capital par le locataire au bailleur lors de son entrée dans les lieux et qui reste définitivement acquise au bailleur.

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

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

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

Le paiement de l'indemnité devra être effectué au plus tard quinze jours suivant la date de fin de la présente convention, sous peine de l'application d'intérêts de retard au taux d'intérêts légal.

Contrats avec les apparentés

Mandat cadre de recherche de locataires

GSA Immobilier, filiale de Sofidy, et SELECTIRENTE ont mis en place un mandat-cadre visant à formaliser leurs relations au titre de la recherche de locataires pour les biens immobiliers gérés par SELECTIRENTE. Ce contrat conclu pour une durée d'un an à compter du 1^{er} avril 2008 est renouvelable annuellement par tacite reconduction. Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre partie, à tout moment moyennant un préavis d'un mois.

GSA Immobilier percevra en cas de relocation des honoraires de la Société correspondant à 15 % HT HC du loyer annuel inscrit dans le bail.

Une clause de surperformance est prévue si la relocation est effectuée dans un délai de trois mois à compter du début de sa mission relative à un bien donné. Dans ce cas, le mandataire aura droit à des honoraires supplémentaires, égaux à 10 % HT du loyer annuel HT HC inscrit dans le bail, qui seront versés par le mandant.

Mandats de gestion

SELECTIRENTE peut être amené à confier aux sociétés GSA Immobilier et Espace Immobilier Lyonnais, sociétés apparentées car appartenant au groupe Sofidy, des mandats de gestion technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marchés et le montant des honoraires versés systématiquement déclarés dans le rapport de gestion.

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés figure en pages 140-141 du Document d'Enregistrement Universel.



Rue du Cherche Midi – Paris (6^e)

17. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers, la Société est tenue de respecter les réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres les baux commerciaux, le droit de l'urbanisme, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC.

Droit des baux commerciaux

Les baux commerciaux sont régis par le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953, codifié pour partie aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, qui dispose que leur durée ne peut être inférieure à 9 ans. Néanmoins, le preneur a la faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours. Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale au preneur que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles. Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir, sauf exception, excéder la variation de l'indice trimestriel (ICC ou ILC) intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle. Le loyer est indexé le plus souvent au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE ou ILC.

A l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. A défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

A la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime. Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire. A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement faute d'accord entre les parties.

Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisine du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. A défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite "du plafonnement" instaurée par le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953. A moins d'une modification notable de certains éléments déterminant la valeur locative des locaux loués ("facteurs locaux de commercialité") entraînant une variation de la valeur locative de plus de 10 %, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à 9 ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ICC. Echappent néanmoins à cette règle dite "du plafonnement", les bureaux, les locaux "monovalents" (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de 9 années et qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de 12 années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux de bureaux ou locaux monovalents et à l'issue du bail en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux d'une durée dépassant 12 ans. Pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans, les loyers échappent également à la règle du plafonnement et leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement de leur bail, aux conditions de marché. Pour les baux de 9 ans, la Loi Pinel prévoit que la variation des loyers découlant d'un déplafonnement soit limitée à 10% par an.

Par ailleurs, depuis la publication du décret d'application de l'Indice ILC, toutes les activités commerciales peuvent bénéficier de ce nouvel indice. Celui-ci est calculé et publié trimestriellement par l'INSEE et se compose pour 50 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, pour 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC) et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAVaCAD) publié par l'INSEE. Ce nouvel indice offre une alternative à la référence à l'indice trimestriel mesurant le coût de la construction (ICC) utilisé jusque lors pour calculer l'évolution des loyers commerciaux.

Le champ d'application de l'ILC est plus restreint que celui du bail commercial résultant de l'article L145-1 du code de commerce. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale et immatriculés au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Sont exclues du nouveau

dispositif les activités exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux, même si le titulaire bénéficie d'un bail commercial, les activités exercées dans des plates-formes logistiques et les activités industrielles.

L'indice ILC s'applique désormais à tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2014.

Droit de l'urbanisme commercial

La loi N°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat dite loi Royer, modifiée par la loi N°96-1018 du 15 juillet 1996, soumet la création et l'extension d'ensembles commerciaux, le regroupement de surfaces de vente existantes ou les changements de secteurs d'activités à l'obtention d'une autorisation spécifique dénommée « autorisation CDAC » du nom de l'organisme qui la délivre, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial. Sont soumis à cette autorisation les projets dont l'objet est la création ou l'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² ou devant dépasser ce seuil lorsque le projet aboutit. Cette autorisation est un préalable nécessaire à l'exploitation de surfaces de vente dans un centre commercial. Toute exploitation de surfaces de vente non autorisée est lourdement sanctionnée par le Code de l'urbanisme (amende et, à défaut de régularisation, destruction des mètres carrés illégaux). A la connaissance de la Société, il n'existe aucun litige ou décision administrative ou judiciaire intervenu à son encontre ou à l'encontre d'un de ses locataires en matière d'infraction à l'urbanisme commercial.

Droit de la santé publique

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R.1334-14 à R.1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la santé publique. Selon le niveau d'état de conservation de l'amiante détectée, le propriétaire doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. La proportion d'immeubles amiantés détenus par la Société est très faible et ne nécessite pas de travaux particuliers conformément à la réglementation en vigueur. Aucune opération de désamiantage en cours ou envisagée n'a été identifiée.

La Société est également assujettie à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre les risques d'intoxication au plomb, dont les dispositions sont insérées dans le Code de la santé publique aux articles L.1334-1 à L.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-13. Si un diagnostic de l'immeuble révèle un risque d'intoxication ou d'accessibilité au plomb pour les occupants, le préfet en informe alors le propriétaire et organise avec lui l'exécution des travaux nécessaires.

Droit de l'environnement

Dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, la Société est tenue, aux termes de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du décret N°2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires.

Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (Loi du 19 juillet 1976) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement.

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets à l'eau, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (Loi sur l'eau de janvier 1992).

Par ailleurs, conformément aux réglementations dites RT 2005, RT 2012, à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, et celle du 13 juillet 2010 dite Grenelle II, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera en 2011 sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

Respect des normes de sécurité

En tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies déterminées par les articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la construction et de l'habitation. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, il est procédé à une visite de réception par la commission de sécurité. Après avis positif de la commission de sécurité, le maire autorise l'ouverture de l'établissement par arrêté. Par ailleurs, une visite en vue de vérifier le respect des normes de sécurité a lieu périodiquement.

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que leur importance ou leur situation le justifie. Il s'agit, conformément à l'article L.127-1 du Code de la construction et de l'habitat, de prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret N° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret N° 97-47 du 15 janvier 1997.

Par ailleurs, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées impose la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite des établissements recevant du public. Les établissements non conformes au 31 décembre 2014 ont l'obligation de déposer avant fin septembre 2015 un Agenda d'Accessibilité Programmé (Ad'Ap) consistant un engagement de mise en conformité accompagné d'un planning des travaux à mettre en œuvre.

Régime fiscal applicable à la Société

La Société a opté, à compter du 1er janvier 2007, pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime permet aux SIIC de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution :

- d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, distribution devant intervenir avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation ;
- d'au moins 70 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, distribution devant intervenir avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- de la totalité des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime spécial, redistribution devant intervenir au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

La quote-part de résultat provenant de sociétés de personnes ayant un objet identique à la SIIC est exonérée à condition qu'elle soit distribuée dans les proportions et délais indiqués ci-dessus en distinguant la part qui provient de la location d'immeubles, de leur cession ou de dividendes reçus de filiales ayant opté.

Le non-respect de l'obligation de distribution entraîne la taxation dans les conditions de droit commun de l'ensemble du bénéfice de l'exercice.

De plus, lors de l'option pour le régime SIIC, la Société est redevable d'un impôt sur les sociétés (« Exit tax ») au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de son option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt peut être payé en quatre versements le 15 décembre de l'année de l'option et des trois autres années suivantes. Les plus-values latentes relatives aux autres immobilisations ne sont pas taxables à condition que la société s'engage à calculer les plus-values réalisées ultérieurement, lors de la cession des immobilisations, d'après la valeur fiscale qu'elles avaient à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, les SIIC sont tenues d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur les plus-values qui ont été imposées au taux réduit, égal à la différence entre l'imposition au taux de l'impôt sur les sociétés et celle au taux de 16,5 %.

Sur les conséquences comptables et financières de l'option pour ce régime, voir page 47 du Document d'Enregistrement Universel.

18. CONTRATS IMPORTANTS

La convention de délégation de gestion avec Sofidy est présentée en section 16 du Document d'Enregistrement Universel.



Rue Réaumur – Paris (2^e)



Place Saint Ferdinand – Paris (17^e)

19. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

19.1. États Financiers

Bilan au 31 décembre 2019

ACTIF <i>en Euros</i>	Exercice N clos le 31/12/2019			Exercice N-1, clos le 31/12/18
	BRUT	Amortissements provisions	NET	NET
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	521	-	521	1
Frais d'établissement	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	2 012 020	1 022 311	989 709	1 304 274
Immobilisations Corporelles				
Terrains	89 250 977	-	89 250 977	63 854 052
Constructions	187 271 166	42 994 472	144 276 693	101 841 581
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	941 152	-	941 152	326 882
Immobilisations Financières				
TIAP*	8 961 349	67 823	8 893 526	8 930 449
Créances rattachées à des TIAP	-	-	-	-
Fonds de roulement	227 958	-	227 958	193 621
Autres immobilisations financières	364 664	-	364 664	398 126
ACTIF IMMOBILISE	289 029 806	44 084 606	244 945 199	176 848 986
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	522 824	-	522 824	165 020
Créances douteuses	1 580 652	1 160 395	420 257	316 503
Clients factures à établir	378 179	-	378 179	30 165
Locataires charges à rembourser	992 493	-	992 493	959 791
Autres créances				
Créances fiscales	510 761	-	510 761	75 145
Produits à recevoir	161 804	-	161 804	182 074
Débiteurs divers	12 454	-	12 454	7 182
Fournisseurs avances et acomptes	31 738	-	31 738	36 843
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	0	-	0	-
Instruments de Trésorerie	70 003 063	-	70 003 063	-
Disponibilités	128 139 671	-	128 139 671	5 564 880
Charges constatées d'avance	28 115	-	28 115	4 156
ACTIF CIRCULANT	202 361 754	1 160 395	201 201 358	7 341 760
Prime de remboursement des Obligations	218	-	218	87 271
TOTAL GENERAL	491 391 777	45 245 002	446 146 775	184 278 017

Bilan au 31 décembre 2019 (suite)

PASSIF <i>en Euros</i>	Exercice N clos le 31/12/2019	Exercice N-1, clos le 31/12/2018
Capital social	66 767 008	24 684 080
Primes d'émission	202 619 937	20 245 094
Ecart de réévaluation	10 515 339	11 005 148
Ecart de réévaluation distribuable	9 134 512	8 644 703
Réserve légale	2 468 408	2 426 610
Réserve indisponible	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	4 126 417	5 279 518
Résultat de l'exercice	8 774 664	4 191 055
Acompte sur dividendes	-	- 3 395 821
CAPITAUX PROPRES	304 418 190	73 092 291
Provisions pour risques	70 000	70 000
Provisions pour charges	440 737	407 526
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	510 737	477 526
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles	69 077	8 837 032
Emprunts auprès des établissements de crédit	134 186 972	92 373 976
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
Dépôt de garantie	3 650 197	3 242 388
Dettes		
Clients avoirs à établir	57 562	35 481
Clients créditeurs	615 783	744 597
Clients avances sur charges	983 911	907 533
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	818 285	339 543
Dettes fiscales et sociales	332 208	334 132
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Créditeurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	417 257	3 789 982
Produits constatés d'avance	74 932	91 873
DETTES	141 217 849	110 708 200
TOTAL GENERAL	446 146 775	184 278 017

Compte de résultat 2019

<i>En euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/19	Exercice N-1, clos le 31/12/18
Produits d'exploitation		
Loyers	14 210 909	12 954 656
Revenus des usufruits et participations	864 344	1 125 241
Revenus annexes	667 853	292 322
Chiffre d'affaires net	15 743 107	14 372 219
Charges locatives refacturables	777 547	722 336
Taxes refacturables	848 234	921 229
Commissions et courtages	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	434 255	772 905
Autres produits	69 628	4
Total des produits d'exploitation	17 872 771	16 788 693
Charges immobilières		
Charges locatives non refacturables	283 030	247 007
Charges locatives refacturables	777 547	722 336
Entretien non refacturable	72 516	66 052
Impôts, taxes et versements assimilés		
Taxes non refacturables	184 053	185 222
Taxes refacturables	848 234	921 229
Autres impôts	305 497	272 734
Autres achats et charges externes		
Rémunération de la société de gestion	1 174 353	1 072 488
Honoraires	643 724	710 422
Assurances	20 640	28 647
Services bancaires	77 048	61 018
Autres achats	22 467	21 322
Dotations d'exploitation		
Dotations aux amortissements	4 780 797	4 575 319
Dotations aux provisions pour créances douteuses	369 756	269 873
Dotations aux provisions pour gros entretien	105 727	101 603
Dotations aux provisions pour risques	70 000	70 000
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir		
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	150 049	369 820
Total des charges d'exploitation	9 885 437	9 695 093
RESULTAT D'EXPLOITATION	7 987 333	7 093 599

Compte de résultat 2019 (suite)

<i>En euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/19	Exercice N-1, clos le 31/12/18
Produits financiers		
Produits sur créances rattachées à des participations	-	-
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	-	-
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	20 456	-
Autres intérêts et produits assimilés	513 504	77 487
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Total des produits financiers	533 960	77 487
Charges financières		
Intérêts et charges assimilés	2 204 680	2 405 339
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	26 765	-
Autres intérêts et charges assimilés	49 691	83 129
Dotations aux amortissements et aux provisions	72 621	93 523
Total des charges financières	2 353 757	2 581 991
RESULTAT FINANCIER	- 1 819 797	- 2 504 504
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	6 167 537	4 589 095
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	16 399	23 840
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6 926 415	3 767 372
Reprise sur provisions et transferts de charges	416 743	168 991
Total des produits exceptionnels	7 359 558	3 960 203
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	292 780	495 001
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	3 796 187	2 268 069
Dotations aux amortissements et provisions	620 774	1 583 744
Total des charges exceptionnelles	4 709 741	4 346 814
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 649 816	- 386 611
Impôts sur les bénéfices	42 689	11 430
BENEFICE OU PERTE	8 774 664	4 191 055

19.2. Faits marquants de l'exercice

En décembre 2019, la Société a réalisé une augmentation de capital d'un montant de 217 M€ à un prix d'émission de 86,8 € par action. Cette opération a entraîné l'émission de 2 500 000 nouvelles actions.

A la date de l'arrêté des comptes de la Société, il est encore très tôt pour déterminer l'impact lié à la crise sanitaire de l'épidémie du COVID-19. SELECTIRENTE bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre de locataires et par secteur d'activité notamment). SELECTIRENTE entame l'année 2020 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 198 M€, un taux d'endettement limité à 42,5 % (64 M€ net de la dette). La Société est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle qui devrait être limitée dans le temps.

19.3. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2019 ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014 -03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au Plan Comptable Général, à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement desdits comptes annuels. 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 tous 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 tous frais inclus).

- Quote-part terrain et répartition par composants

Depuis le 1^{er} janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la Société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

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

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

* Cette colonne est la répartition qui est appliquée sur l'ensemble immobilier entier situé cours de l'Intendance à Bordeaux

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

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

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

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

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

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

* Cette colonne est celle qui est appliquée sur l'ensemble immobilier entier situé cours de l'Intendance à Bordeaux

- Perte de valeur

Le patrimoine de la Société fait l'objet d'évaluations indépendantes chaque année. Ces évaluations sont confiées cette année à la société Cushman & Wakefield pour la totalité du portefeuille (alors que Crédit Foncier Expertise expertisait 85 % du patrimoine l'exercice précédent).

Les travaux menés par les experts consistent en :

- une expertise effectuée lors de l'entrée d'un immeuble dans le patrimoine ;
- une actualisation de valeur réalisée annuellement ;
- une révision quinquennale.

Au 31 décembre 2019, seule la dernière acquisition de l'exercice réalisée le 16 décembre 2019 n'a pas fait l'objet d'une expertise ou d'une actualisation d'expertise.

Les méthodes d'évaluation retenues par Cushman & Wakefield se fondent sur la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs.

En cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier donné (contraction des flux nets de trésorerie générés, dégradation, baisse de la valeur d'expertise, ou chute significative de la valeur de marché,...), 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 à une évaluation de la Société de Gestion notamment sur la base des rapports des évaluateurs externes) est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable (hors quote-part de frais et droits non amortis). Au titre de l'exercice 2019, des reprises de provisions ont été réalisées pour un montant total de 412 653 € et de nouvelles dotations ont été constituées pour un montant total de 535 309 €.

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 le cas échéant constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition. Au titre de l'exercice 2019, de nouvelles dotations ont été constituées pour porter la provision à 67 823 € au 31 décembre 2019.

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).

Frais d'augmentation de capital / prime d'émission

Les frais de l'augmentation de capital (753 604 €) sont comptabilisés en diminution de la prime d'émission pour leur montant net d'impôt.

Prime de remboursement des obligations

La prime de remboursement de l'obligation convertible émise en décembre 2013 est amortie selon le mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

19.4. 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 et d'OPCI acquises en pleine propriété et une participation de 48% dans la SARL Rose (investissement indirect dans une galerie commerciale en Italie). Leur liste est fournie dans le paragraphe « Titres immobilisés de l'activité du portefeuille ».

État des immobilisations au 31 décembre 2019

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2018	Augmentation		Diminution		31/12/2019
	Valeurs Brutes	Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	Valeurs brutes
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Concession, Brevets	1	-	520	-	-	521
Autres immobilisations incorporelles	2 387 589	-	-	-	375 569	2 012 020
TOTAL	2 387 590	-	520	-	375 569	2 012 541
Immobilisations corporelles						
Terrains	63 854 052	-	26 615 929	-	1 219 003	89 250 977
Constructions	142 785 951	-	49 668 921	-	5 183 706	187 271 166
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	326 882	-	4 221 782	3 607 512	-	941 152
TOTAL	206 966 885	-	80 506 631	3 607 512	6 402 710	277 463 295
Immobilisations financières						
TIAP*	8 988 114	-	-	-	26 765	8 961 349
Créances rattachées aux TIAP*	-	-	-	-	-	-
Fonds de roulement	193 621	-	49 014	-	14 678	227 958
Autres immobilisations financières	398 126	-	94 668	-	128 130	364 664
TOTAL	9 579 861	-	143 682	-	169 573	9 553 971
TOTAL GENERAL	218 934 336	-	80 650 834	3 607 512	6 947 851	289 029 806

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

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.

Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les titres immobilisés de l'activité du portefeuille de SELECTIRENTE se décomposent comme suit au 31 décembre 2019 :

<i>En euros</i>	Nombre de Titres détenus	Capital social (nominal)	Quote-part du capital détenu par SOFIDY	Valeur comptable des titres détenus	Chiffres d'affaires du dernier exercice clos (2019)	Résultat Net du dernier exercice clos (2019)
Parts de SCPI						
SCPI IMMORENTE	3 773	1 496 118 216	0,04%	1 047 678	214 816 013 ⁽¹⁾	139 434 091
SCPI EFIMMO 1	738	908 276 456	0,01%	136 161	111 961 076 ⁽¹⁾	60 354 338
SCPI SOFPIERRE	1 294	28 925 752	0,68%	533 514	8 991 566 ⁽¹⁾	4 987 159
SCPI CIFOcoma 2	373	6 809 112	0,84%	167 801	n.c.	n.c.
SCPI SELECT INVEST 1	147	376 165 341	0,01%	84 756	n.c.	n.c.
SCPI FICOMMERCE	820	465 559 461	0,03%	165 024	n.c.	n.c.
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663	35 026 749	0,29%	202 389	n.c.	n.c.
SCPI NOVAPIERRE	2 530	103 954 560	0,58%	1 047 002	n.c.	n.c.
SCPI ACTIPIERRE 2	100	49 936 718	0,03%	26 196	n.c.	n.c.
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300	176 975 200	0,52%	1 983 721	n.c.	n.c.
SCPI BUROBOUTIC	1 465	218 116 650	0,10%	367 107	n.c.	n.c.
Autres titres détenus						
SPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	179 296 990	1,14%	2 000 000	16 276 720	14 913 893
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00%	1 200 000	213 372	183 851
TOTAL				8 961 349		

(1) Produits de l'activité immobilière

SELECTIRENTE ne détenant que des participations minoritaires qu'elle ne contrôle ni de manière exclusive, ni de façon conjointe, la Société n'est pas tenue d'établir des comptes consolidés.

État des amortissements et provisions au 31 décembre 2019

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2018	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2019
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Concession, Brevets	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	1 083 314	314 565	375 569	1 022 311
TOTAL	1 083 314	314 565	375 569	1 022 311
Immobilisations corporelles				
Constructions	38 277 464	4 466 232	2 597 823	40 145 873
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
TOTAL	38 277 464	4 466 232	2 597 823	40 145 873
Immobilisations financières				
TIAP *	-	-	-	-
Créances rattachées aux TIAP *	-	-	-	-
Fonds de roulement	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	39 360 778	4 780 797	2 973 392	41 168 183

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2018	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2019
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Sur immobilisations corporelles	2 666 906	598 437	416 743	2 848 599
Sur immobilisations financières	57 666	10 158	-	67 823
Sur créances clients	1 070 814	369 756	280 174	1 160 395
Sur autres créances	0	-	-	0
TOTAL	3 795 386	978 350	696 917	4 076 819

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 2 848 599 € se décomposent en :

- 152 410 € 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 ;
- 2 696 190 € 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 :
 - 424 453 € pour deux magasins de périphérie à Puygouzon (81) ;
 - 417 725 € pour un actif rue Léon Gambetta à Lille (59) ;
 - 352 809 € pour deux commerces situés rue Georges Clémenceau à Vichy (03) ;
 - 261 306 € pour une boutique située chaussée d'Alseberg à Bruxelles (Belgique) ;
 - 206 961 € pour une boutique à Anvers (Belgique) ;
 - 171 587 € pour une boutique située rue de Vaugirard à Paris (15^e) ;
 - 125 010 € pour une boutique située rue Saint-Aubin à Angers (49) ;
 - 115 072 € pour un actif situé rue de la République à Saint Chamond (42) ;
 - 111 415 € pour une boutique située Grande Rue à Sens (89) ;
 - 104 354 € pour un commerce de centre-ville avenue Louis Mony à Troyes (10) ;
 - 100 258 € pour un actif situé Statiestraat 38a et 40 à Mol (Belgique) ;
 - 75 569 € pour un magasin aux Andelys (27) ;
 - 66 925 € pour un commerce de centre-ville place Charles Lepère à Auxerre (89) ;
 - 65 786 € pour un magasin à Alba-la-Romaine (07) ;
 - 59 325 € pour une boutique située rue des ponts à Aillant sur Tholon (89) ;
 - 37 636 € pour un magasin à Anost (71).

Les provisions sur créances clients correspondent aux provisions constituées sur clients douteux.

Les provisions sur immobilisations financières correspondent à des provisions pour dépréciations d'actifs sur des parts de SCPI.

État des créances au 31 décembre 2019

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Fonds de roulement	227 958	-	227 958
Créances de l'actif circulant			
Clients	522 824	522 824	-
Clients douteux et litigieux	1 580 652	1 580 652	-
Autres créances clients	992 493	992 493	-
Clients -facture à établir	378 179	378 179	-
Etat : Impôt sur les bénéfices	11 525	11 525	-
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	497 659	497 659	-
Etat : Autres impôts, taxes t	1 577	1 577	-
Groupe et associés	-	-	-
Débiteurs divers	44 192	44 192	-
Produits à recevoir	161 804	161 804	-
Charges constatées d'avance	28 115	28 115	-
TOTAL	4 446 978	4 219 020	227 958

Tableau de variation des capitaux propres

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2018	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital Social	24 684 080	42 082 928			66 767 008
Primes d'émission	20 245 094	182 374 843			202 619 937
Ecart de réévaluation	11 005 148			- 489 809	10 515 339
Ecart de réévaluation distribuable	8 644 703			489 809	9 134 512
Réserve Légale	2 426 610		41 798		2 468 408
Réserve Indisponible	-				-
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	5 279 518		- 1 153 101		4 126 417
Acompte sur dividendes	- 3 395 821			3 395 821	-
Résultat de l'exercice	4 191 055,10		- 4 191 055	8 774 664	8 774 664
Capitaux Propres	73 092 291	224 457 771	- 5 302 358	12 170 485	304 418 190
Dividendes versés ⁽¹⁾			5 302 358	- 3 386 820	

(1) Déduction faite des dividendes sur actions auto-détenues

Capital social

Au 31 décembre 2019, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 66 767 008 euros et se compose de 4 172 938 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

Écart 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 310 001,73 € du poste « Écart 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 « Écart de réévaluation » serait le suivant :

Ecart d'évaluation brut	23 611 731
Impôt de sortie	-3 895 936
- Transfert relatif aux cessions 2017	-1 532 894
- Transfert relatif aux amortissements 2017 de l'écart d'évaluation	-215 966
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2017*	11 005 148
- Transfert relatif aux cessions 2018	-235 041
- Transfert relatif aux amortissements 2018 de l'écart d'évaluation	-254 768
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2018*	10 515 339
- Transfert relatif aux cessions 2019	0
- Transfert relatif aux amortissements 2019 de l'écart d'évaluation	-310 002
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2019*	10 205 337
*(après affectation en cas d'approbation de la résolution n°2 de la prochaine Assemblée générale)	

Provisions pour risques et charges

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2018	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2019
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien	407 526	105 727	72 516	440 737
Autres provisions pour risques et charges	70 000	70 000	70 000	70 000
TOTAL	477 526	175 727	142 516	510 737

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville. Une provision de 105 727 € a été dotée à ce titre au cours de l'exercice et 72 516 € ont été repris car consommés.

Une provision pour risque et charge a été constituée en 2019 pour couvrir le risque d'assignation de SELECTIRENTE et son locataire (enseigne de restauration rapide) au sujet de nuisances olfactives générées par un défaut d'extraction et une étanchéité imparfaite du plafond du local commercial par le propriétaire d'une surface de bureaux située au-dessus d'un local commercial de la rue de Réaumur à Paris (4^e). Le montant réclamé s'élève à environ 100 K€ en réparation d'un préjudice de perte locative et 10 K€ de remboursement de frais. La procédure judiciaire se poursuit, la Société a constitué une provision à hauteur de 70 K€ dans les comptes au 31 décembre 2019.

Une provision de 70 000 € constituée dans les comptes au 31 décembre 2018 pour couvrir une assignation du locataire d'un magasin aux Andelys (27) suite à des infiltrations au niveau de la toiture a été reprise en totalité au cours de l'exercice 2019. En effet, cette procédure a fait l'objet d'un jugement en première instance en faveur de SELECTIRENTE puis d'un jugement en appel en janvier 2019 condamnant finalement la Société à payer au locataire 90 K€ de dommages et intérêts et 5 K€ de remboursement de frais et condamnant le locataire à payer à SELECTIRENTE 6 K€ de loyers et charges impayés.

État des dettes au 31 décembre 2019

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles	69 077	69 077		
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	134 186 972	11 895 323	42 618 471	79 673 179
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	3 650 197	-	-	3 650 197
Fournisseurs et comptes rattachés	818 285	818 285		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	-	-		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	288 690	288 690		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	43 518	43 518		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés	-	-		
Autres dettes	2 086 177	2 086 177		
Produits constatés d'avance	74 932	74 932		
TOTAL	141 217 849	15 276 002	42 618 471	83 323 376

Mouvements sur actions propres

Dans le cadre du contrat de liquidité, les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2018	3 420	242 319			57 195
Achats de l'exercice	713	58 517			
Ventes de l'exercice	414	29 479			6 672
Actions propres détenues au 31/12/2019	3 719	271 357		271 357	63 867
Solde espèces		93 305		93 305	
Total du compte de liquidité		364 663	-	364 663	

SELECTIRENTE a par ailleurs réalisé l'acquisition d'actions propres (hors contrat de liquidité) pour conservation et remise ultérieure à l'échange afin de satisfaire les demandes de conversion des obligations en actions qui se présentent (suite à l'émission d'OCEANE du 17 décembre 2013). L'intégralité des 662 actions détenues à ce titre au 31 décembre 2018 a été remise à l'échange au cours de l'exercice 2019 :

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2018	662	40 136			
Achats de l'exercice					
Conversions de l'exercice	662	40 136			1 445
Actions propres détenues au 31/12/2019	-	-	-	-	1 445

19.5. Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2019 s'établit à 15 743 107 €. Il est constitué de :

- loyers pour 14 210 909 € soit 90,3 % du chiffre d'affaires ;
- revenus annexes pour 667 853 € soit 4,2 % du chiffre d'affaires ;
- dividendes perçus au titre des parts de SCPI et d'OPCI détenues en pleine propriété ou des usufruits temporaires de parts de SCPI à hauteur de 864 344 €, soit 5,5 %.

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 97,6 % et pour le solde en Belgique.

Charges immobilières

Les charges immobilières sont composées :

- de charges récupérables qui ont leur contrepartie en produits pour 777 547 € ;
- de charges locatives non récupérables sur les locataires (ou sur locaux vacants) pour 283 030 € ;
- de charges d'entretien du patrimoine non récupérables sur les locataires (dont vacants) pour 72 516 €.

Impôts taxes et versements assimilés

Ils sont composés :

- des taxes refacturables qui ont leur contrepartie en produits pour 848 234 € ;
- de taxes foncières non refacturables pour 184 053 € ;
- de la contribution économique territoriale (CET) pour 176 457 € ;
- de TVA non récupérable pour 81 274 € ;
- de contributions sur les revenus locatifs (CRL) pour 18 746 € ;
- de taxes sur les friches commerciales pour 9 521 €.

Autres achats et charges externes

Conformément à la convention de délégation de gestion du 23 octobre 1997 et de ses avenants, la Société de Gestion Sofidy perçoit une commission de gestion de 8% HT des produits locatifs HT, des droits d'entrée HT et des produits financiers nets. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2019 s'établit à 1 174 353 €.

En dehors de la commission de gestion perçue par la Société de Gestion ce poste est principalement constitué :

- d'honoraires divers (comprenant notamment les honoraires de relocation) pour 222 663 € ;
- des honoraires d'expertises immobilières pour 190 979 € ;
- des honoraires du dépositaire pour 41 757 € ;
- des honoraires des Commissaires aux Comptes pour 66 847 € ;
- de frais d'actes et de contentieux pour 118 796 € ;
- de remboursement de trop-versés dans le cadre d'acquisitions pour 4 818 € ;
- de frais bancaires pour 77 048 € ;
- de primes d'assurances pour 20 640 €.

Résultat financier

Les produits financiers (533 960 €) correspondent principalement à un produit de 510 442€ constaté lors de la conversion de 130 842 sur l'exercice. Les charges financières s'élèvent à 2 353 757 € et correspondent principalement aux intérêts d'emprunts bancaires et de l'OCEANE pour 2 204 680 € et à l'amortissement de la prime de remboursement des OCEANE pour 72 621 €.

Résultat exceptionnel

La Société comptabilise notamment en résultat exceptionnel les opérations de vente d'actifs, les frais et pénalités liés à des opérations de refinancement d'actifs ou d'arbitrages, les boni ou mali sur portefeuille d'actions auto-détenues et les éventuelles dépréciations d'actifs.

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à +2 649 816 € et est principalement constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers :	+ 3 130 228 €
- des indemnités perçues dans le cadre de procédures contentieuses avec des locataires :	+ 4 115 €
- un boni/mali sur le rachat et conversion d'actions propres :	+ 8 117 €
- des dotations nettes aux provisions pour dépréciations sur actifs immobiliers :	- 204 030 €
- des frais liés à des refinancements d'actifs :	- 209 287 €
- des honoraires exceptionnels engagés par la Société dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat déposée par Tikehau Capital :	- 81 992 €
- d'autres éléments exceptionnels (amendes, encaissement de créances amorties,...) :	2 667 €

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	6 023 007	-	-	6 023 007
- non exonéré	150 074	119 733	43 434	106 640
Exceptionnel				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 60%	3 130 228	-	-	3 130 228
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	483 295	-	-	483 295
- non exonéré	2 661	2 661	745	1 916
SOUS - TOTAL	8 817 353	17 072	42 689	8 774 664
Frais d'augmentation de capital (1)	-	35 389	9 909	-
TOTAL	8 817 353	81 683	32 780	8 774 664

(1) Comptabilisés en capitaux propres dans le poste "prime d'émission" mais déductibles fiscalement pour la quote-part affectée au secteur imposé

Résultat par action

<i>En euros</i>	2019	2018	2017
Résultat net	8 774 664	4 191 055	5 970 048
Intérêts des OCEANE	2 291	290 831	348 434
Autres effets liés à la conversion des OCEANE	-429 611	10 757	-3 737
Résultat net après conversion des OCEANE	8 347 344	4 492 643	6 314 744
Nombre d'actions moyen hors autocontrôle	1 655 739	1 546 307	1 496 646
Nombre d'actions moyen sous-jacentes aux OCEANE	103 360	124 136	175 654
Nombre d'actions moyen dilué hors autocontrôle	1 759 100	1 670 443	1 672 300
Résultat net par action dilué	4,75	2,69	3,78

19.6. Engagements hors bilan au 31 décembre 2019

Promesses signées

Au 31 décembre 2019, la Société est par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment à Paris (4^e, 10^e, 14^e et 18^e), à Clermont-Ferrand (63) et à Menton (06) pour un montant d'environ 12,7 M€.

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, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, BPI France, et HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2019, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège prêteur de deniers : 244 avenue Denis Cordonnier à Douai (59).

Selon les termes d'un contrat conclu avec la banque Palatine, 738 parts de la SCPI Efimmo1, 1 294 parts de la SCPI Sofipierre, 3 773 parts de la SCPI Immorente, 1 465 parts de la SCPI Buroboutic, 1 200 parts de la SCPI Foncia Pierre Rendement et 2 530 parts de la SCPI Novapierre ont été nantis.

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	Montant notionnel résiduel au 31/12/19	Durée	Taux payé	Taux reçu
830 000 € amortissable	110 667 €	15 ans du 17/10/06 au 18/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	160 000 €	15 ans du 25/10/06 au 25/10/21	4,07%	Euribor 3 mois

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit à un emprunt à taux variable d'un montant initial de 1 500 000 € amortissable sur 15 ans (à partir de décembre 2007) intégrant une couverture propre : un emprunt avec un taux variable (Euribor 3 mois + 0,685 %) plafonné à 5,29 % et présentant un plancher à 4,29 % ;

Autres engagements

Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation de gestion entre la Société et Sofidy signé le 2 août 2006, la Société s'est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation à son initiative. Au 31 décembre 2019, cet engagement correspond à 33 % du montant d'une année de commissions d'investissement et à 66 % du montant d'une année de commissions de gestion.

19.7. Autres informations

Honoraires de commissariat aux comptes

Au titre de l'année 2019, les honoraires dus au cabinet RSM Paris s'élèvent à 66 847 €.

19.8. Tableau des flux de trésorerie

<i>En euros</i>	2017	2018	2019
Résultat de l'exercice	5 970 048	4 191 055	8 774 664
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4 997 169	5 701 482	4 682 736
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôt	-2 535 064	-1 499 303	-3 123 919
Capacité d'autofinancement	8 432 153	8 393 235	10 333 481
Variation du besoin en fonds de roulement	461 253	597 730	-918 706
Impôt sur réévaluation des immobilisations			
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8 893 406	8 990 964	9 414 775
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-543 978		-520
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-2 991 749	-12 464 150	-76 284 849
Acquisitions d'immobilisations financières			
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	7 099 203	3 740 266	6 911 414
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts			20 456
Autres variations d'immobilisations	-332 802	399 274	-580 807
Flux net de trésorerie lié aux investissements	3 230 675	-8 324 610	-69 934 307
Variation de capital et primes d'émissions			216 256 305
Dividendes versés aux actionnaires	-4 244 846	-4 840 669	-5 302 358
Emission d'OCEANE			
Nouveaux emprunts contractés	12 720 000	14 745 000	56 635 000
Remboursements d'emprunts	-11 466 535	-11 789 939	-14 827 617
Remboursements des obligations convertibles			-43 029
Variations des dépôts de garantie	-168 328	181 985	373 472
Autres variations financières	-3 009 271	-19 848	5 613
Flux net de trésorerie lié aux financements	-6 168 980	-1 723 470	253 097 386
Variation de trésorerie	5 955 099	-1 057 117	192 577 855
Trésorerie d'ouverture	666 898	6 621 997	5 564 880
Trésorerie de clôture	6 621 997	5 564 880	198 142 733
Variation de trésorerie	5 955 099	-1 057 117	192 577 854

19.9. Tableau du patrimoine au 31 décembre 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
NANTERRE	92000	4, place Gabriel Péri	Body Boost FR	34	15/12/97	48 784	14 766	66 091	92 440
PARIS	75011	124, bd Richard Lenoir	C2S Immobilier	54	18/12/97	44 210	13 456	59 973	76 907
BREST	29200	275, route de Gouesnou	La Halle	930	30/03/98	533 572	134 976	695 290	752 189
LE MANS	72000	24/30, rue Roger de La Fresnaye	SARL Phoenix d'Or	869	30/03/98	396 367	108 606	525 172	648 545
PARIS	75016	47, rue d'Auteuil	HSBC France	135	26/06/98	434 480	105 459	565 986	885 880
PARIS	75116	152, ave Victor Hugo	L'Enfance Heureuse	64	02/10/98	106 714	35 597	149 177	161 769
PARIS	75020	39, rue des Pyrénées	BISTROT DE L'AVENIR	66	06/10/98	60 980	21 254	86 201	100 143
PARIS	75018	40, rue Damremont	TICEA SOGIVA	21 83	15/10/98	93 450	24 357	123 490	131 309
PARIS	75017	8, rue de Tocqueville	MR DESCHAMPS JEAN- CHRISTOPHE	67	13/01/99	99 092	15 698	120 327	166 673
PARIS	75009	44, rue Notre Dame de Lorette	SASU Label Form	84	01/04/99	213 429	29 522	254 671	366 267
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	Point Smoke Martyrs Au verger fleuri	24 29	22/06/99	144 827	23 276	176 211	192 583
PARIS	75009	17, rue du Fg Montmartre	Pharmacie Teboul Gazeres	141	06/07/99	150 925	25 430	184 862	203 442
BOURG EN BRESSE	1000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS M. Cottin Yves	543 264	13/12/99	259 163	33 134	303 989	292 833
DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	Alami Distribution	554	21/12/99	152 449	28 398	188 081	326 526
PARIS	75009	59 bis et 61 rue Jean-Baptiste Pigalle	LPCR Groupe	140	18/04/00	243 918	25 616	280 316	331 242
ASNIERES	92600	47 avenue de la Marne	UNG Fleuriste	84	25/07/00	96 043	14 044	114 490	154 066
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED BRED - Parking BEN AYAD Jamel (pressing) BRED - Parking	141 - 37 -	19/09/00	184 698	16 735	209 491	212 277
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS SAS Maison Dufau Ameublement Libre	1 118 672	29/09/00	686 021	88 122	805 109	675 454

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
PARIS	75012	6 rue de Lyon	Les Monnaies de Lyon Libre	57 -	03/10/00	125 770	11 502	143 840	181 028
PARIS	75017	67 rue de Levis	Rodier	40	16/10/00	91 469	13 783	109 462	123 253
PARIS	75017	17 rue Jouffroy d'Abbans	Beauté Sublime	51	20/10/00	100 616	14 078	120 181	154 066
DOURDAN	91410	60 rue de Chartres	BNP Paribas	176	27/10/00	237 569	17 970	265 761	286 404
CREIL	60100	Quartier République	ADECCO	119	27/10/00	143 302	12 592	162 130	161 769
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	Live Us Coiffure MF	41 5	13/12/00	137 204	17 743	161 145	178 462
LES ULIS	91940	6 avenue du Cap Horn	LEADER PRICE	1 571	19/12/00	1 198 249	77 608	1 326 892	1 060 924
PARIS	75011	36 rue Sedaine	Expansium A & R	81 73	20/12/00	274 408	31 475	318 119	323 601
PARIS	75014	181 rue d'Alésia	Ongles Mai Esthétiques	30	21/12/00	114 337	12 457	131 866	130 956
PARIS	75008	27/29 rue de Penthièvre	M. Faure Pierre Marie	29	11/01/01	121 959	20 058	147 697	169 473
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Val Optique NGUYEN HONG DIEP	22 37	12/01/01	106 714	18 532	131 238	142 511
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France SAINBIOSIS	155 138	15/01/01	564 061	37 291	625 406	693 298
PARIS	75018	13 rue de Trétaigne/17 rue Duc	SCM CENTRE DE TRETAINNE	185	20/02/01	167 694	23 408	200 244	196 434
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe / 84 rue Cambronne	SCHAPIRA (Ste Exact) Club Méditerranée SA	18 51	11/04/01	156 260	13 123	177 486	227 896
PUTEAUX	92800	109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin	Hair Rayan	61	23/04/01	167 694	15 551	190 575	200 286
PARIS	75016	41 rue de la Fontaine	Murat Distribution	318	31/05/01	503 082	35 034	559 641	623 968
PARIS	75001	5 rue du Marché St Honoré	WK ACCESSOIRES	36	06/06/01	175 316	23 437	206 704	200 286
PARIS	75017	81 avenue de Clichy	Paris Bangladesh Commerce	94	27/06/01	259 163	34 026	304 916	308 132
PONTOISE	95300	9 rue de l'Hôtel de Ville	PPC Pontoise	69	01/08/01	50 308	6 254	59 268	65 478
RUEIL MALMAISON	92500	7/9 rue Paul Vaillant Couturier	RECRE ACTION	75	01/08/01	117 386	14 201	136 850	160 957
PARIS	75005	8 boulevard Saint Marcel	LAM	43	14/09/01	114 337	14 577	134 070	130 956
PARIS	75017	13 rue des Acacias	SARL Hongli Informatique	65	19/09/01	190 561	22 038	221 103	242 654
PARIS	75013	46 boulevard Arago	IZNAGUEN LHASSAN BALMAR NGHE Christophe	79 49 17	12/10/01	167 694	21 746	198 503	215 693

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
PARIS	75020	11/13 rue Ménilmontant	Bazar	214	23/11/01	155 498	21 678	185 652	209 653
PARIS	75020	68/70 rue Belgrand	SASU LA TMAXERIE	42	27/11/01	106 714	24 670	136 640	146 363
PARIS	75017	25 rue Bayen/9 avenue Niel	Guy Degrennes	146	30/11/01	1 029 031	65 143	1 137 941	1 079 873
PARIS	75010	61 rue de Lancry	Andyco	92	26/12/01	137 204	24 135	167 793	194 621
PARIS	75016	47 rue Erlanger	Fernand	166	28/12/01	198 184	33 208	242 462	269 616
ORLEANS	45100	rue Anthelme Brillat Savarin	DNB CTA Fleury KARLCAP I JEANS	220 500 508	20/03/02	853 715	81 932	973 073	816 148
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	place de la Gare de Gargan	HAOUA (Salon de coiffure)	48	01/10/02	121 868	7 660	134 709	123 253
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Label JDG Pharmacie de Chanzy Commerces Multiples	82 101 19	01/10/02	559 541	31 426	614 606	662 484
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	13 rue du Général Leclerc	CAISSE D'EPARGNE SABARI EXOTIC	152 86	30/10/02	321 667	24 578	362 810	340 274
PORTET SUR GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOUTOU	1 115	16/12/02	925 000	60 267	1 024 678	774 683
QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOUTOU	617	16/12/02	535 000	35 262	593 073	454 931
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat. Lieudit "rue de Paris"	KILOUTOU	1 266	16/12/02	825 000	53 931	914 088	723 333
PARIS	75009	43 rue de Provence	Wei Xiang Ju	66	19/12/02	120 511	10 726	137 515	120 685
ASNIERES SUR SEINE	92600	190 rue des Bourguignons	Park Télécom	34	04/02/03	97 000	11 518	112 858	83 372
PARIS	75009	14 rue Notre Dame de Lorette	LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE	55	04/02/03	61 000	7 385	71 120	77 033
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	JB Immobilier S.A.S HELMUT NEWCAKE	18 34	04/02/03	349 000	37 213	401 662	423 682
PARIS	75016	23 rue d'Auteuil	Le Jardin des 2 frères	56	04/02/03	133 000	17 278	157 467	154 066
BOULOGNE- BILLANCOURT	92100	1 rue Heinrich/252 bd Jean Jaurès	Picard Surgelés	147	23/06/03	396 368	33 246	446 799	372 686
AUCH	32000	58 avenue des Pyrénées	Picard Surgelés	335	15/07/03	400 000	10 578	427 001	263 827

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
PARIS	75005	70 boulevard Saint Marcel	BHI IMMOBILIER	33	23/07/03	144 065	20 394	172 327	150 214
LEVALLOIS PERRET	92300	53 rue Marius Aufan	IMPACT LEVALLOIS NEUILLY	65	01/08/03	225 000	22 096	256 979	190 105
LEVALLOIS PERRET	92300	2 bis rue Camille Pelletan	BERCAL	31	01/08/03	83 850	9 264	96 838	84 736
LA ROCHELLE	17000	51 rue des Merciers	Société Nouvelle La Maille Souple (PETIT BATEAU)	135	12/08/03	370 000	25 838	411 671	403 512
PARIS	75008	59 boulevard de Courcelles	SAS Jolon	95	09/09/03	390 000	26 692	433 360	400 572
PARIS	75017	28 place Saint Ferdinand	Eury La Maison Sarl Bio Frais CM 555	75 182 38 28	17/09/03	1 160 000	80 500	1 290 120	1 209 419
DORLISHEIM	67120	rue Mercure	Picard Surgelés	327	19/09/03	564 510	17 163	604 939	364 868
PARIS	75008	8 rue de Marignan	S.A.S MERCI JEROME MARIGNAN	55	15/12/03	390 000	38 503	445 643	423 682
LE RAINCY	93340	122 avenue de la Résistance	SOFRADOM Crédit Lyonnais	58 149	06/02/04	443 000	47 158	509 765	452 282
NANTERRE	92000	13-14 place Gabriel Peri	Manature	100	11/03/04	217 535	17 371	244 302	206 309
PARIS	75019	129 avenue Simon Bolivar	Crédit Lyonnais O'NET PRESSING	148 68	11/03/04	515 134	35 738	572 907	477 765
BEAUVAIS	60000	rue Henri Becquerel ZAC de Ther	Libre	800	14/05/04	965 000	105 375	1 113 190	600 704
ARGENTEUIL	95100	108 rue Paul Vaillant Couturier	Association S.J.T	318	29/07/04	265 000	37 950	315 068	323 539
PARIS	75010	196 rue Saint-Maur	Universal Rags Co	26	30/07/04	70 000	6 500	80 160	58 788
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin Dehillerin Société R.G.E Elmo Alan Copies	362 36 167 74 63	20/08/04	1 980 000	152 344	2 217 638	1 878 964
PARIS	75008	5/7 rue Laborde	SARL New Lase La procure Thaï Spa Saint Lazare SCM Kiné Laborde Permis Saint Lazare Alhilali & Ait Warabe	32 67 99 50 71 70	20/08/04	915 000	70 381	1 024 796	1 061 377

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
EPINAY SUR ORGE	91360	140 bis Grande Rue	SAS Sky	267	21/10/04	138 000	19 438	164 970	122 986
LONGJUMEAU	91160	66 - 72 rue François Mitterrand	Rosie Nails & Coiff	62	01/07/05	362 000	27 050	404 612	284 392
			Viva 91	92					
ASNIERES	92600	82-90 boulevard Voltaire	Picard Surgelés	216	28/07/05	378 648	33 202	428 324	298 919
FLEURY LES AUBRAY	45400	rue André Desseaux	PLATEFORME DU BATIMENT "POINT P" CBS Outdoor	4 000 -	03/08/05	3 716 000	118 588	3 987 972	2 166 676
PARIS	75010	96 rue Maubeuge	Groupe JTI	60	13/09/05	290 000	46 318	352 407	246 555
PARIS	75010	138 rue du Faubourg Poissonnière	POLYDIS	230	27/09/05	420 000	56 319	495 371	346 836
PARIS	75011	31 boulevard Richard Lenoir	ABTO	123	29/11/05	457 347	56 432	534 330	379 054
VAULX-EN- VELIN	69120	7 rue des frères lumière	MédiaPost	4 372	04/01/06	3 500 000	221 219	3 870 068	2 343 994
PARIS	75008	38 rue Laborde	SAS Snacko	43	05/01/06	275 000	21 010	310 171	229 485
MAUREPAS	78310	5 allée d'Auxois	Ebene Coiffure	32	28/04/06	63 421	8 983	75 868	53 721
CORBEIL ESSONNES	91100	12, 14 rue de l'Arche	Groupe Morgan Services	87	09/05/06	258 000	19 963	291 261	104 320
CORBEIL ESSONNES	91100	63 rue Saint Spire	63 Brocante Saint Spire (S.A.R.L.)	51	09/05/06	52 000	5 247	59 986	42 500
EPINAY SUR SEINE	93800	44 rue de Paris	Gapalanaelle	74	10/05/06	170 000	12 900	191 650	135 791
PARIS	75008	8 rue de Courcelles	FOUGEROLLE ASSOCIES	89	23/06/06	370 000	24 900	410 696	307 020
PARIS	75015	366 rue de Vaugirard	Passion Running	284	26/06/06	1 100 000	129 900	1 279 096	932 097
MAISON ALFORT	94700	99 avenue du Gal Leclerc	TRANSPORT LOGISTIQUE INTERIM	63	29/06/06	155 000	10 995	172 635	122 640
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	Sushis & Thai M.ARFAOUI et M.Casimiro (SAS 187 Barbershop) BOSPHORE SARL Affaire Gambetta Ateliers MTS AG DEVELOPPEMENT FBAS	32 68 98 61 34 68 58	30/06/06	1 380 000	146 951	1 588 029	1 133 273

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	SAE Spice Village Chez Manu	53 83 52					
ARPAJON	91290	1 rue de Victor Hugo	MR Boussouar Brahim (SAS Food Thai)	46	30/06/06	93 737	10 149	108 042	76 757
ARPAJON	91290	18 rue Gambetta	Goldina coiffure	28	30/06/06	66 263	7 174	76 374	54 259
PARIS	75006	33 rue Saint-André des Arts	L'univers de Léo	65	28/07/06	600 000	78 280	710 729	505 643
FONTAINEBLEAU	77300	10 rue Aristide Briand	CAFPI	144	28/07/06	405 000	26 800	452 457	321 914
CORBEIL ESSONNES	91100	9 rue du Grand Pignon	Andréa Sarl	39	14/09/06	66 000	11 905	81 632	60 977
VERSAILLES	78000	25-27 rue Hoche	Cyrrillus	155	18/09/06	680 000	68 600	778 544	555 427
CORBEIL ESSONNES	91100	2 rue des Rosiers	Euro gaz	39	22/09/06	85 000	15 005	104 789	74 774
CORBEIL ESSONNES	91100	32 rue Saint Spire	libre	40	22/09/06	80 000	14 655	99 183	86 340
PARIS	75009	68 rue Lafayette	SAS Picto	82	26/09/06	400 000	62 280	484 395	345 721
MANOSQUE	4100	230 b av de la Liberation	Maaf Assurances	158	28/09/06	287 200	14 360	313 622	223 861
PARIS	75018	111 rue du Mt Cenis	JMS Distribution	375	29/09/06	700 000	77 200	808 288	576 978
PARIS	75018	57 rue Ordener	M. Khan Badal Riajur Rahaman	41	17/10/06	270 000	32 684	317 165	226 614
PARIS	75011	7-9 rue Charonne	Mision Misericordia	50	17/10/06	410 000	49 298	477 670	342 210
PARIS	75010	255 rue du fg St Martin	FAUBOURG EXOTIQUE M.Masud (PARIS Bangla)	38 45	17/10/06	370 000	44 197	434 013	310 101
PARIS	75017	30 rue Brochant	Beauty Relax	73	25/10/06	330 000	44 382	392 292	283 078
NAMUR BELGIQUE	5000	254 chaussée Louvain	MAXI TOYS	1 000	25/10/06	1 500 000	215 388	1 797 452	1 021 262
PARIS	75004	rue du roi de Sicile	Dufour Wang	97	27/10/06	400 000	59 198	481 166	346 091
SAINT QUENTIN	2100	9-11-13 rue de la Sellerie	Eurodif	2 010	08/11/06	2 713 046	210 900	3 040 904	2 252 251
PARIS	75002	108 rue Réaumur	OBER STREAT ELC Sarl SAS Sub-Hana Liife Fermentoo	51 72 65 69 58	26/12/06	2 300 000	296 306	2 700 158	2 005 743

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
PARIS	75007	21 avenue de la Motte Picquet	SARL Macinfo	23	27/12/06	200 000	30 844	241 888	173 468
VANNES	56000	ZAC de Kerlann	Cie Européenne de Chaussure	1 369	16/01/07	1 830 000	212 283	2 123 974	1 194 938
LE RAINCY	93340	14, avenue de La Résistance	Aln Trois Sun Capital	413 132	09/02/07	1 940 000	186 500	2 211 560	1 707 216
PARIS	75001	55, rue des Petits Champs	THE ALLEY	45	05/03/07	330 000	39 961	387 660	299 641
PARIS	75116	14, avenue de Versailles	S.A.R.L. JPGH RESTAURATION	110	13/03/07	500 000	61 000	583 440	451 163
GRATENTOUR	31150	6 rue Léo Ferré	SOCIETE MAISON CHAZALON	243	05/04/07	275 000	32 400	319 696	248 662
PARIS	75016	142 avenue de Versailles	HONGYUN	57	27/04/07	210 000	14 860	235 617	182 639
LILLE	59000	253 rue Léon Gambetta	Libre Lakis Food	383 493	04/06/07	1 580 000	188 350	1 839 084	1 487 242
PUYGOUZON	81990	5 rue Pasteur	Libre Libre	563 512	19/07/07	1 050 000	87 740	1 183 250	921 278
PARIS	75010	17 rue Château Landon	W.I.C	39	27/07/07	172 083	994	180 000	140 208
PARIS	75012	12 rue d'Aligre	SAS La petite affaire	32	27/07/07	103 302	597	108 055	84 168
PARIS	75016	115 rue Lauriston	Pressing Poincare	59	27/07/07	166 962	989	175 986	137 081
PARIS	75017	110 rue des Dames	SARL Ikuzo Les Studios Villiers	63 256	27/07/07	856 049	4 946	895 435	698 379
AILLANT SUR THOLON	89110	14 rue des Ponts	Libre	309	27/07/07	266 488	1 540	278 749	217 127
PARIS	75007	56 rue Saint Dominique	Crédit Lyonnais	197	27/07/07	1 392 686	8 240	1 467 946	1 158 543
PARIS	75007	114 rue Saint Dominique	Pharmacie Paris Eiffel	117	27/07/07	541 912	3 132	566 846	441 534
COURBEVOIE	92400	83 rue de Bezons	Société Générale	164	27/07/07	846 983	5 013	892 756	695 396
COURBEVOIE	92400	1 bis avenue Marceau	Marceau 9201	315	27/07/07	954 654	5 529	998 591	777 834
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	L'OREAL PRODUITS LUXE FRANCE	26	27/07/07	234 939	1 358	245 749	191 422
TOULOUSE	31000	1 rue Maury	Phrakou	76	07/12/07	129 000	15 490	151 402	118 769
DIJON	21000	17 rue de la Liberté	SARL Bio C'Bon Dijon Liberté	2 069	12/12/07	2 227 500	222 400	2 547 896	2 127 291
MANOSQUE	4100	230 b av de la liberation	SARL El harbi ZEEMAN TEXTIELSUPERS	407 377	13/12/07	1 265 472	58 919	1 377 367	818 784
PARIS	75008	29 rue de Turin	AFM Group	32	21/12/07	215 000	25 565	250 188	196 407
LES ANDELYS	27700	37 place Nicolas Poussin	Andelys Distribution	1 361	15/01/08	1 180 000	139 240	1 376 428	939 668

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
TOULON	83000	7 rue Berthelot	SPI Toulon Centre	48	08/04/08	250 000	34 940	298 572	235 740
ALBERTVILLE	73200	8 rue Gambetta	Libre Mme Nissa El Abbassi	81 113	02/06/08	260 000	33 600	305 344	241 783
LYON	69009	6 rue Sergent Berthet	Crédit Agricole	163	13/06/08	725 000	54 905	811 101	642 630
MONTARGIS	45200	34 rue Dorée	Commcentre Nord	129	30/06/08	350 000	48 300	414 232	328 485
PARIS	75015	201 rue de la Convention	La Caférie EQ	31	05/08/08	385 000	29 550	431 132	342 530
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	SARL Diamant Styl' SARL Diamant Styl' L-Vous Finance	27 34 31	05/09/08 05/09/08 05/09/08	235 000	34 600	282 498	224 805
CORBEIL ESSONNES	91100	39 rue Saint Spire	MME ZIMMERMANN	53	25/09/08	145 000	11 200	162 448	129 407
TROYES	10000	31 rue Louis Mony	Libre	51	29/09/08	200 000	31 500	240 760	191 830
PARIS	75011	196 boulevard Voltaire	Naturalia	213	03/11/08	1 100 000	99 000	1 246 960	995 348
TOULOUSE	31000	43 rue des Filatiers	Brial Family By Anthony	77	19/11/08	335 000	49 685	403 088	322 020
NICE	6000	53 rue Beaumont	Sensasnice	231	24/11/08	470 063	48 758	543 641	434 418
AIX EN PROVENCE	13100	13 rue Matheron	Ponsin Anne	19	15/12/08	102 000	14 300	121 864	97 486
GRENOBLE	38000	15 rue Jean Jacques Rousseau	Librairie Arthaud	652	30/12/08	622 170	44 927	693 781	555 428
GRENOBLE	38000	16 rue Jean Jacques Rousseau	Librairie Arthaud	356	30/12/08	327 830	23 673	365 563	292 663
PARIS	75009	3 rue de Provence	La Poketerie	49	06/01/09	310 000	42 238	369 089	295 593
BOURGES	18000	89 rue Mirebeau	Boutiques Voyages	45	12/02/09	140 000	17 490	163 790	131 426
PARIS	75017	25 bis rue Jouffroy d'Abbans	Vive la gourmandise	58	28/05/09	139 000	27 200	174 151	141 402
PARIS	75011	31 boulevard Voltaire	CSE Assurance Optique Duroc	34 61	03/07/09	777 000	57 183	874 090	706 500
PARIS	75011	55/57 rue de la Roquette	Jean 3 Flags	43 104	03/07/09	550 000	40 617	614 242	496 473
PARIS	75015	11 rue Beaugrenelle	SAS Hanzan	123	16/07/09	375 000	51 200	443 248	358 687
PARIS	75017	17 rue Guersant	BL Discount Lok Siam Maya créations	66 145 45	30/07/09	566 000	63 070	659 165	533 522
PARIS	75002	112 rue Réaumur	Nelkin	96	12/08/09	350 000	43 850	409 604	341 259

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
PARIS	75015	69 rue du Commerce	Degrif des Stocks	121	14/10/09	490 000	59 649	575 944	467 983
CHÂTEAU- RENARD	45220	83 rue des Peupliers - Le Pré Chapon	Chatenard	1 319	01/12/09	1 087 510	5 599	1 136 833	739 772
ALBA LA ROMAINE	7400	Place de la Poste - Place du Bassin	Distribution Casino	424	01/12/09	242 227	1 222	253 186	206 231
SANCERRE	18300	8 rue des Trois Piliers	Libre	330	01/12/09	124 533	719	130 262	106 104
SEMUR EN AUXOIS	21140	32 place Notre Dame	EURL Le petit jassim	257	01/12/09	157 960	741	165 049	134 440
LA VERPILLERE	38290	2 rue de la République	Distribution Casino	345	01/12/09	242 880	1 222	253 866	206 785
ANOST	71550	Le Bourg	Distribution Casino	333	01/12/09	153 373	738	160 276	130 551
LA TOUR DU PIN	38110	rue Pierre Vincendon	Distribution Casino	1 676	01/12/09	1 468 765	7 548	1 535 366	1 250 622
MARSEILLE	13007	27-29 avenue Pasteur	Distribution Casino	230	01/12/09	235 507	1 217	246 193	200 535
SAINT JEAN BONNEFONDS	42650	place de la République	Distribution Casino	221	01/12/09	125 360	719	131 123	106 805
BOULOGNE SUR MER	62200	20-26 boulevard de Clocheville	Distribution Casino Cary Alain Libre	491 159 602	01/12/09	764 727	3 901	799 373	658 614
BUSSY SAINT GEORGES	77600	14 avenue Charles de Gaulle	Crédit Agricole	131	26/03/10	360 000	47 350	423 644	347 418
PARIS	75009	3 boulevard Rochechouart	Randa Mariage Crédit Lyonnais	128 67	21/05/10	825 243	85 378	947 045	783 385
PARIS	75004	2 rue Ferdinand Duval	Dragon Parisienne-grassoise de parfum	85 80	21/05/10	872 423	90 271	1 001 202	823 885
PARIS	75003	1 rue Commines	JLO Turenne Harmony Paris	61 71	21/05/10	1 019 417	105 205	1 169 608	962 465
ASNIERES SUR SEINE	92600	31-33 Grande Rue Charles de Gaulle	Elexia Eyelove	112 53	21/05/10	1 116 505	114 269	1 280 005	1 053 310
PARIS	75017	99 boulevard Gouvion Saint Cyr	Senco Pereire JC Decaux	645	11/06/10	2 890 000	223 300	3 237 832	2 667 828
PARIS	75011	119 boulevard Voltaire	HSBC France Luma	97 12	05/08/10	613 600	44 500	684 424	577 432

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
BOURGES	18000	5 boulevard Clémenceau	Picard Surgelés	519	14/10/10	500 000	32 900	554 216	460 145
ANTWERPEN	2000	8 Jezusstraat	Delal	137	03/11/10	770 000	82 124	892 890	908 990
CHÂTEAU GONTIER	53200	62 avenue Carnot	BNP Paribas	100	25/01/11	375 000	42 302	437 266	365 318
SAINT CHAMOND	42400	71 rue de la République	Libre	204	10/03/11	400 000	44 610	462 394	387 338
LA LOUVIERE	7100	rue Albert 1er	Thomas Cook	90	13/05/11	440 000	59 217	523 100	439 879
AUXERRE	89000	11 place Charles Lepère	EMANON	589	20/06/11	400 000	50 250	468 260	441 247
PARIS	75017	81 avenue de Wagram	Mlle RAYNAUD et Mlle TEIXEIRA (E.S and Co)	127	24/06/11	750 000	73 050	855 972	736 524
PARIS	75001	78 rue Jean Jacques Rousseau	Impérial Classic Diffusion	33	22/07/11	486 000	53 068	564 857	476 988
MORTSEL	2640	60-62 Mechelsesteenweg	Deutsche Bank	883	05/08/11	1 802 293	382 823	2 289 652	1 915 927
PARIS	75004	19 rue des Deux Ponts	Mario Super Ramen	137	06/10/11	850 000	100 100	988 104	856 053
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 et 110 av A.Peretti 5-11 et 15/17 av Sainte Foy	BNP Paribas La Dolce Vita CG Neuilly Bidault Buffard Pharmacie Jardin de Neuilly La Carrefour Papeterie Librairie (Lamartine) Como Wagram	656 86 125 154 119 278 147	12/12/11	9 020 000	607 200	10 087 765	8 591 305
MOL	2400	Statiestraat 38a et 40	Proximus (Belgacom N.V) Libre	240 380	28/09/12	1 120 000	157 105	1 338 202	1 159 287
DREUX	28100	7, Rue de Parisis	LA Poste	341	04/12/12	890 000	115 450	1 045 668	921 564
SENS	89100	101, Grande Rue	Griffon	61	07/01/13	300 000	29 450	342 628	298 561
PARIS	75012	27 Ter Boulevard Diderot	Chez Valentino	65	11/01/13	490 000	36 550	547 612	477 291
PARIS	75012	140 Avenue Daumesnil	SARL Atelier d'Artistes	94	05/06/13	575 000	63 700	664 248	586 857
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alseberg, 749	M. IDRIZAJ Ersin	106	14/10/13	490 000	83 966	601 424	532 569
LE MANS	72000	39 Rue des Minimes/ 9 Place Aristide Briand	CRCAM Anjou Maine SARL Beauty 72 GAUME Erick	53 92 50	17/12/13	380 000	52 470	453 159	426 345

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
DREUX	28100	10 Grande Rue Maurice Viollette	SAS Stock J - JENNYFER	111	19/12/13	620 000	70 400	718 016	638 203
PARIS	75008	86 Avenue Miromesnil	QUADRIFOGLIO	145	20/12/13	1 800 000	122 030	2 013 980	1 798 946
LYON	69002	27 Rue de Brest	Comptoir des cotonniers	170	10/01/14	712 000	52 410	794 986	707 500
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alseberg, 839	Libre	90	30/01/14	630 000	108 891	774 358	689 924
BLOIS	41000	25/27 Rue Denis Papin	SEPHORA Tiger Stores France 4	576 389	21/02/14	2 350 000	328 200	2 785 328	2 484 713
ROUEN	76000	70, Rue du Gros Horloge	Calzedonia	122	27/02/14	1 600 000	191 750	1 863 420	1 662 869
ARRAS	62000	32, Rue Ernestale	Du Côté des Grands	84	28/02/14	300 000	41 050	354 692	316 536
PARIS	75017	34 avenue des Ternes	SANDRO	281	27/02/14	5 085 000	26 500	5 315 960	4 747 066
MARSEILLE	13006	66 Rue de Rome	PAUL 67	102	03/03/14	410 000	50 280	482 373	434 623
DIJON	21000	27 Rue de la Liberté	Mister Minit	93	20/03/14	460 000	57 600	538 304	480 939
BREST	29275	70 Rue de Siam	ARMAND THIERY	821	26/03/14	1 650 000	161 909	1 884 385	1 684 145
DIEPPE	76200	84/86 Grande Rue	ETAM Lingerie	141	26/03/14	400 000	43 465	461 203	412 194
LAVAL	53000	41 Rue du Général de Gaulle	SEPHORA	395	26/03/14	1 000 000	100 318	1 144 331	1 022 731
VICHY	3200	12 Rue Georges Clémenceau	SEPHORA PROMOD Libre	824 228 197	26/03/14	3 192 000	308 021	3 640 021	3 253 222
AVIGNON	84000	1, Rue Henri Fabre	SAS LE COMPTOIR NIKKEI	86	28/03/14	235 000	41 400	287 456	262 632
TOULOUSE	31000	11 Place Wilson / 39 Rue Lafayette	Nocibe France Distribution	274	10/04/14	3 053 000	270 780	3 456 731	3 092 025
NANTES	44000	8 Rue de la Barillerie	SARL Maestro	37	11/04/14	570 000	62 550	657 852	588 478
PARIS	75015	15 Rue Violet	Hong Chang Uhy	28	24/04/14	232 000	32 000	274 560	245 786
PARIS	75015	65 Rue de la convention	SARL Escarcel	44	18/06/14	515 000	62 320	605 031	543 303
PARIS	75017	3 Rue Rennequin	SARL Le Grenier Rennequin	39	23/06/14	250 000	32 700	294 008	264 086
PARIS	75017	87 Avenue de Clichy	La Princesse	43	03/07/14	550 000	66 550	646 144	580 711
ARLES	13200	45 Rue de la République	Mathieu Daniel	49	03/07/14	170 000	16 050	194 980	175 235
VERSAILLES	78000	5 Rue du Gal Leclerc	Société Générale Comptoir de l'or	101 55	17/07/14	820 000	94 250	950 820	880 514
AMIENS	80000	23-25 Place René Goblet	Roulier Patrick	320	28/07/14	370 000	61 380	452 086	406 875
PARIS	75008	101 Boulevard Hausmann	SAS Custom Apparel	119	30/07/14	990 000	111 150	1 145 196	1 591 556
PARIS	75008	101 Boulevard Hausmann	Hôtelière du 99	84	12/12/14	480 000	53 000	554 320	

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
PARIS	75006	10 Rue du Cherche Midi	Libre	106	31/07/14	2 300 000	153 700	2 551 848	2 297 034
ANTIBES	6600	15 Bld Albert 1er	JCM Investissement	67	28/08/14	380 000	32 200	428 688	386 487
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	29 et 31 rue de Pologne	Zaza	69	21/10/14	800 000	96 750	932 620	843 352
PARIS	75007	22 Rue de Grenelle	SAS Ami Paris	70	20/10/14	874 000	86 820	999 253	903 557
PARIS	75011	147 Boulevard Voltaire	SARL De toutes les couleurs	99	21/10/14	500 000	61 444	583 901	528 012
PARIS	75014	14 avenue Jean Moulin	Yilin	44	21/10/14	300 000	38 006	351 526	317 879
PARIS	75012	251 avenue Daumesnil	SARL Vinocep	49	27/11/14	355 000	41 300	412 152	373 471
PARIS	75001	9 rue Jean Jacques Rousseau	M.Larroze Jean-Pierre	32	17/12/14	210 000	30 550	252 096	228 692
PARIS	75017	46 av Niel et 45 rue Rennequin	SAS Le Bonhomme de Bois Distribution	123	24/03/15	631 000	48 500	706 680	644 530
AVIGNON	84000	1 Place Portail Matheron	Performance Immobilier	94	27/03/15	215 000	32 935	259 836	237 023
PARIS	75018	25 rue Lambert	SARL Le Gabin	53	18/06/15	387 000	29 400	436 387	399 902
PARIS	75012	32 rue du Faubourg Saint Antoine	Maisons du Monde	275	29/12/15	3 050 000	316 519	3 501 180	3 242 727
THONON	74200	9 avenue du Général De Gaulle	Maisons du Monde	1 043	29/12/15	1 690 000	188 618	1 953 763	1 809 538
VENDOME	41100	71-73 rue du Change	Maisons du Monde	199	29/12/15	260 000	74 200	347 568	321 911
SAINTES	17100	42 bis cours National -1 rue du Bois d'Amour	Maisons du Monde	611	29/12/15	1 500 000	124 331	1 689 304	1 564 601
ANGERS	49000	12 rue Saint-Aubin	SARL NATEA	119	23/12/15	658 000	81 689	769 276	719 016
ANGERS	49000	7-13 rue Saint-Aubin et 4bis-6 rue Corneille	J.S.M	131	23/12/15	471 000	58 471	550 650	509 835
TOULOUSE	31000	45 rue des Tourneurs	Bijoux d'hier et d'aujourd'hui M. et Mme Gautrand Mme Rabiller Sandrine M. Vives Stéphan	32 50 81 28	10/12/15	1 000 000	127 218	1 172 307	1 084 645
AVIGNON	84000	51 rue Carnot-24 rue de la Croix	M. et Mme ALLAIN Bernard et Elizabeth	165	06/02/17	170 000	24 603	202 387	191 573
AVIGNON	84000	1 rue de l'Oriflamme-25 rue de la Croix	Boulangeries B.G.	71	06/02/17	190 000	27 497	226 197	214 110
PARIS	75014	90 rue Didot	Société G5	25	19/05/17	280 000	39 500	334 836	318 668
AVIGNON	84000	7 rue des Marchands-10 rue Favart	MPI Sports	44	08/09/17	375 000	31 600	422 864	404 835

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
PARIS	75013	115 avenue d'Italie-35 rue Caillaux	SDV	52	09/10/17	560 000	69 700	654 888	627 990
CLERMONT FERRAND	63000	11 rue du 11 Novembre	V2M	109	19/10/17	220 000	19 840	249 434	239 315
LYON	69005	5 rue Gadagne-2 rue Saint Jean	Rayane and Co Rayane and Co Rayane and Co Rayane and Co	187 - - -	26/12/17	365 000	30 125	414 091	398 713
ISSY LES MOULINEAUX	92130	36/36 bis rue Ernest Renan	SAS Purple Coiffure	64	29/01/18	392 000	59 900	469 976	453 329
PARIS	75002	31 bd de bonne nouvelle	SAS Mac & Ice	86	27/02/18	1 750 000	239 271	2 072 505	2 002 128
PARIS	75002	31 bd de bonne nouvelle	SAS RS Optic	25					
PARIS	75009	29 rue du Fbg Montmartre	SARL ATELIER DU CUISTO	84	08/03/18	700 000	95 105	826 909	799 205
PARIS	75006	21 rue des grands Augustins	Le gout de Taiwan	25	31/05/18	350 000	32 050	397 332	385 704
PARIS	75016	23 rue des belles feuilles	SARL STIM	56	27/06/18	375 000	56 250	451 950	439 339
PARIS	75014	7 rue Brezin	SARL Prest'Alliance	67	25/07/18	650 000	55 443	733 661	714 226
PARIS	75010	65 rue du Faubourg du Temple	M. MOUJAHED Chafik	157	25/07/18	530 000	45 207	598 215	582 369
PARIS	75017	89 Avenue des Ternes	Aroma	44	17/09/18	255 000	34 653	301 239	294 080
PARIS	75005	135 Boulevard Saint-Michel	MHX Housse	73	17/09/18	695 000	94 447	821 025	801 513
MONTPELLIER	34000	47 Grand rue Jean Moulin	SHOESHOE	32	24/10/18	250 000	21 750	282 620	276 431
PARIS	75017	PARIS	OFFICE DEPOT	496	07/11/18	4 200 000	540 950	4 930 588	4 826 099
PARIS	75003	28 RUE RAMBUTEAU	FONCIA TRANSACTION FRANCE	31	18/01/19	750 000	64 020	846 581	831 716
LYON	69003	54 COURS DE LA LIBERTE	DECOR HEYTENS FRANCE	109	28/02/19	430 000	60 520	510 141	502 239
CLERMONT FERRAND	63000	2 RUE JEAN ROCHON	LES CHOCOLATS BERNARD DUFOUX	93	12/03/19	200 000	15 700	224 328	220 989
LYON	69008	60 AVENUE DES FRERES LUMIERES	M. BENICHOU Isaac	54	23/04/19	220 000	17 854	247 368	244 210
ROUEN	76000	35 rue du Gros Horloge	M&L Distribution	281	02/04/19	1 100 000	129 814	1 279 006	1 261 324
PARIS	75016	100 rue Chardon Lagache	Harmonie chez soi	134	30/07/19	908 000	117 700	1 066 728	1 058 385

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
PARIS	75012	254 avenue Daumesnil	LMLD	71	29/07/19	477 000	60 500	559 000	555 197
BORDEAUX	33000	28,30 cours de l'Intendance/8-8 bis rue de Grassi	Société Générale	3 232	14/10/19	24 400 000	1 894 824	27 346 617	27 237 610
PARIS	75001	10 rue du Mont Thabor	Les studios du château	52	25/10/19	493 421	42 005	556 843	554 933
PARIS	75001	24 quai du Louvre	MJ Crêpes	94	25/10/19	1 559 807	129 763	1 757 152	1 751 123
PARIS	75016	95 rue de Longchamp	Cinquante (Atelson)	122	25/10/19	1 168 860	96 377	1 315 846	1 311 332
PARIS	75005	5 rue St Jacques	Parwiz Jomakhan	109	25/10/19	1 309 211	107 661	1 473 546	1 468 491
PARIS	75016	146 rue de la Pompe	Beauty Story L'Atelier du regard	78 45	25/10/19	1 085 526	89 611	1 222 143	1 217 950
PARIS	75004	16 rue de Rivoli	Elha	63	25/10/19	1 224 781	100 789	1 378 593	1 373 863
PARIS	75005	36 rue Mouffetard	Mr Asis	22	25/10/19	317 982	29 826	361 720	360 479
PARIS	75007	1-3 place du Palais Bourbon	Brasserie Le Bourbon	197	25/10/19	2 211 623	182 100	2 489 471	2 480 930
PARIS	75016	80 avenue Paul Doumer	Bonton	181	25/10/19	4 166 667	337 420	4 684 251	4 668 178
PARIS	75008	66 boulevard Malesherbes	Greizophi	137	25/10/19	1 537 281	125 934	1 729 744	1 723 809
PARIS	75017	26 rue Poncelet	Déco Poncelet	66	25/10/19	1 359 649	111 642	1 530 143	1 524 893
PARIS	75008	27 boulevard Malesherbes	Stones Services of France	409	25/10/19	4 385 965	355 048	4 930 654	4 913 736
PARIS	75007	12 place Joffre	Cantegrill	265	25/10/19	2 115 132	174 361	2 381 072	2 372 903
PARIS	75017	21 rue Poncelet	GH Real Estate & Consultancy Fabrizio	70 85	25/10/19	1 370 614	112 603	1 542 546	1 537 253
PARIS	75008	44 avenue Georges V	La boutique des caviars	154	25/10/19	3 486 842	284 624	3 922 325	3 908 867
PARIS	75015	77 rue de la Convention	Toyotomi	99	25/10/19	427 632	71 831	519 441	915 413
PARIS	75015	75 rue de la Convention	Bazar and Cook	104	25/10/19	383 772		399 123	
PARIS	75015	79 rue de la Convention	Arsum	101	25/10/19	679 825	57 046	766 346	763 717
PARIS	75016	140 rue de la Pompe	M.P.MELIYI (Body Care Select)	50	25/10/19	606 360	51 136	683 796	681 450
PARIS	75009	52 rue des Martyrs – 2 square Trudaine	Bred	178	25/10/19	1 514 254	124 105	1 703 894	1 698 048
PARIS	75010	139 avenue Parmentier	Ria	66	25/10/19	1 156 798	95 409	1 302 296	1 297 827
PARIS	75017	2 rue Gustave Doré	Churrascaria O Argoselo	60	25/10/19	368 421	33 907	418 421	416 986
PARIS	75018	67 rue Caulaincourt	Cabinet Fredelion	40	25/10/19	555 921	47 054	627 094	624 943

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur Comptable Nette au 31/12/2019
PARIS	75012	56 boulevard Picpus	Libre	159	25/10/19	1 422 149	116 691	1 600 394	1 594 903
PARIS	75001	31 rue du Jour - 11 rue Montmartre	Libre	65	25/10/19	1 206 140	98 985	1 357 330	1 352 673
PARIS	75015	83 rue de la Convention	Pressing du XVe Librairie l'Instant Vapocalypse	59 67 60	25/10/19	1 611 842	131 954	1 813 548	1 807 326
PARIS	75005	52 rue St Louis en l'Ile	Libre	30	25/10/19	773 026	64 467	870 992	868 004
LYON	69004	17 place de la Croix-rousse	N'Guyen Van Tuan Librairie Monnier	77 77	16/12/19	558 800	44 100	627 016	626 573
TOTAL						233 985 051	21 264 642	265 792 371	236 376 270

NB : Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1^{er} janvier 2007. Les valeurs nettes comptables sont présentées hors provisions pour dépréciation sur les immobilisations corporelles.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Commission 4%	Prix de revient	Valeur brute réévaluée au 01/01/07
SCPI EFIMMO	Usufruit temporaire de 5 231 parts	296 162	7 103	449	303 715	303 715
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 81 parts	21 685	-	1 037	22 722	22 722
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 18 352 parts	1 443 975	13 463	22 560	1 479 998	1 479 998
SCPI SOFIPIERRE	Usufruit temporaire de 988 parts	148 878	2 382	2 373	153 633	153 633
SCPI IMMORENTE 2	Usufruit temporaire de 393 parts	14 970	462	-	15 432	15 432
SCPI FICOMMERCE	Usufruit temporaire de 285 parts	6 195	310	312	6 817	6 817
SCPI PFO2	Usufruit temporaire de 322 parts	18 362	918	925	20 205	20 205
SCPI PLACEMENT PIERRE	Usufruit temporaire de 285 parts	3 574	179	180	3 933	3 933
FRAIS DE REFINANCEMENT	Usufruit temporaire de parts	-	5 310	254	5 564	5 564
Total immobilisations incorporelles		1 953 801	30 127	28 091	2 012 019	2 012 019
NOVA PIERRE	2 530 parts	999 200	-	47 802	1 047 002	1 047 002
SCPI ACTIPIERRE 2	100 parts	25 000	-	1 196	26 196	26 196
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663 parts	193 149	-	9 240	202 389	202 389
SCPI BUROBOUTIC	1 465 parts	350 347	-	16 761	367 107	367 107
SCPI CIFOcoma 2	373 parts	160 140	-	7 661	167 801	167 801
SCPI FICOMMERCE	820 parts	157 490	-	7 534	165 024	165 024
SCPI EFIMMO	738 parts	84 381	3 541	4 217	92 138	136 161
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300 parts	1 893 000	-	90 721	1 983 721	1 983 721
SCPI IMMORENTE	3 773 parts	999 845	-	47 833	1 047 678	1 047 678
SCPI SELECTINVEST 1	147 parts	47 931	4 354	2 522	54 807	84 756
SCPI SOFIPIERRE	1 294 parts	413 913	3 332	19 961	437 206	533 514
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200 parts	2 000 000	-	-	2 000 000	2 000 000
SARL ROSE	6 000 parts	1 200 000	-	-	1 200 000	1 200 000
Total TIAP		8 524 395	11 227	255 448	8 791 070	8 961 350
TOTAL GENERAL		10 478 196	41 354	283 539	10 803 090	10 973 369

20. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

20.1. Rapport du Directoire sur les résolutions proposées à l'Assemblée Générale

Cinquième résolution

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Le Directoire propose à l'assemblée générale ordinaire d'approuver les éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Sixième résolution

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Le Directoire propose à l'assemblée générale ordinaire d'approuver les éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Septième résolution

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Le Directoire propose à l'assemblée générale ordinaire d'approuver les éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Huitième résolution

(Approbation des informations relatives à la rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L.225-37-3 du Code de commerce)

Le Directoire propose à l'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce, d'approuver, en application de l'article L. 225-100 II du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce, telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise dans la rubrique « Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Conseil de Surveillance », et figurant au paragraphe 20.2. du Document d'Enregistrement Universel.

Neuvième résolution

(Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance et de son Président)

Le Directoire propose à l'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce, d'approuver la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance et de son Président, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise dans la rubrique « Principes et critères de détermination de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance », et figurant au paragraphe 20.2. du Document d'Enregistrement Universel.

Dixième résolution

(Approbation de la politique de rémunération des membres du Directoire et de son Président)

Le Directoire propose à l'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce, d'approuver la politique de rémunération des membres du Directoire et de son Président, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise dans la rubrique « Principes et critères de détermination de la politique de rémunération des membres du Directoire », et figurant au paragraphe 20.2. du Document d'Enregistrement Universel.

Onzième résolution - Assemblée Générale Ordinaire

(Ratification de la nomination à titre provisoire de Monsieur Louis Molino en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Geoffroy Renard)

Suite à la démission de Monsieur Geoffroy Renard, le Conseil de Surveillance du 13 novembre 2019 a nommé à titre provisoire Monsieur Louis Molino en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour la durée du mandat de Monsieur Geoffroy Renard restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale de ratifier cette nomination.

Diplômé de Toulouse Business School, Monsieur Louis Molino débute sa carrière en banque privée (Société générale Private Banking). Il rejoint la direction financière de Primonial en 2012 en tant que contrôleur financier, puis en 2014 la société de gestion immobilière Primonial REIM en qualité de Responsable Fund Manager, en charge des fonds de fonds et des mandats.

Douzième résolution - Assemblée Générale Ordinaire

(Ratification de la nomination à titre provisoire de la SCI Primonial Capimmo en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Louis Molino)

Suite à la démission de Monsieur Louis Molino, le Conseil de Surveillance du 3 avril 2020 a nommé à titre provisoire la SCI Primonial Capimmo en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour la durée du mandat de Monsieur Louis Molino restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

La société SCI Primonial Capimmo est représentée au Conseil par Monsieur Louis Molino.

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale de ratifier cette nomination.

Treizième résolution - Assemblée Générale Ordinaire

(Nomination de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale de nommer la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de 6 ans jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

La société SOGECAP est représentée au Conseil par Monsieur Eric Joseph.

Société Générale Assurances est au cœur de la stratégie de développement du groupe Société Générale, en synergie avec tous les métiers de Banque de détail, de Banque privée et de services financiers. Parallèlement Société Générale Assurances poursuit l'ouverture de son modèle de distribution par le développement d'accords de partenariats avec des acteurs extérieurs au Groupe.

Présente en France avec SOGECAP, Antarius, Sogessur et Oradéa Vie, et dans 9 pays à l'international, Société Générale Assurances propose une gamme complète de produits et de services répondant aux besoins de la clientèle de particuliers, de professionnels et d'entreprises, en matière d'assurance vie épargne, d'épargne retraite et de protection des personnes et des biens. S'appuyant sur l'expertise de ses 2 800 collaborateurs, Société Générale Assurances allie solidité financière, dynamique d'innovation et stratégie de croissance durable pour être le partenaire de confiance de ses clients. SOGECAP est notée A- par Standard & Poor's.

Monsieur Eric Joseph, Directeur des investissements depuis 2004 pour SOGECAP, a exercé les mêmes fonctions depuis 1992 pour BNPP Assurances et Crédit agricole assurances, sur toutes les classes d'actifs. Auparavant ingénieur quantitatif pour JP Morgan (salle des marchés de Paris) spécialisé sur les produits dérivés. Diplôme d'ingénieur de l'ENST Paris, CPE Lyon et MBA de l'IAE Paris.

Quatorzième résolution - Assemblée Générale Ordinaire

(Nomination de Madame Nathalie de Mortemart en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale de nommer Madame Nathalie de Mortemart en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de 6 ans jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

Madame Nathalie de Mortemart est diplômée de l'ENS Ulm, de l'IEP de Paris et titulaire d'un DEA de Droit privé général de l'Université Paris 2 Panthéon-Assas. Elle a débuté sa carrière en 2005 comme avocate au sein du cabinet Cleary Gottlieb Steen & Hamilton à Paris et à New York où elle a travaillé pendant dix ans sur des problématiques de droit des sociétés et des opérations de marchés de capitaux. En 2015, elle rejoint le Secrétariat Général et la Direction Juridique de BPCE.

Depuis 2018, elle est Responsable juridique Corporate au sein du groupe Tikehau Capital.

Quinzième résolution - Assemblée Générale Ordinaire
(Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 20^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette autorisation a pour objet de permettre notamment à la Société d'assurer la liquidité et d'animer le marché de ses propres actions dans le cadre d'un contrat de liquidité, d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Seizième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire
(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 21^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 50 000 000 euros. Le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 300 000 000 euros. Les montants visés par la présente délégation s'imputeraient sur le plafond global fixé dans la 26^e résolution.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Dix-septième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire
(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 22^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance par voie d'offre au public et selon les modalités suivantes :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 40 000 000 euros ;
- le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 300 000 000 euros ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeraient sur le plafond global visé dans la 26^e résolution ;
- le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises, devra être tel que la Société reçoive pour chaque action créée ou attribuée, indépendamment de toute rémunération quelle qu'en soit la forme, intérêt, prime d'émission ou de remboursement notamment, une somme au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives ou réglementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %).

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Dix-huitième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 23^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser au Directoire sa compétence pour décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable. Le montant nominal des augmentations de capital s'imputerait (i) sur le plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée et (ii) sur le montant du plafond global fixé dans la 26^e résolution.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 26 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Dix-neuvième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 24^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourrait dépasser 50 000 000 euros.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Vingtième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions avec renonciation du droit préférentiel de souscription)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 25^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser au Directoire sa compétence pour décider de consentir, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-186-1 du Code de commerce, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminerait parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-180 dudit Code, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi. Les options de souscription et d'achat consenties ne pourraient donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 3 % du capital social au jour de la décision du Directoire, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente autorisation ne s'imputerait pas sur le plafond global fixé dans la 26^e résolution. Le prix à payer lors de l'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions serait fixé par le Directoire le jour où les options seront consenties. Dans le cas d'octroi d'options de souscription, ce prix ne pourrait pas être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché d'Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties. Dans le cas d'octroi d'options d'achat d'actions, ce prix ne pourrait être inférieur ni à la valeur indiquée ci-dessus, ni à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce. Si la Société réalisait l'une des opérations prévues par l'article L. 225-181 du Code de commerce, le Directoire prendrait, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires y compris, le cas échéant, en procédant à un ajustement du nombre des actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération ;

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Vingt-et-unième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 26^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société au profit de bénéficiaires désignés par le Directoire parmi les membres du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux tant de la Société que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées ne pourrait excéder plus de 3 % du capital social de la Société au jour de la décision du Directoire, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ne s'imputerait pas sur le plafond global fixé à la 26^e résolution.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Vingt-deuxième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 27^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déciderait, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la loi.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Vingt-troisième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – par placement privé visé à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 28^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider de procéder à l'émission d'actions et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (à l'exclusion d'actions de préférence) et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence) - avec suppression du droit préférentiel de souscription – par placement privé visé à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier selon les modalités suivantes :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 40 000 000 euros, étant précisé que ce montant serait limité conformément à la loi à 20% du capital et par an ;
- le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 300 000 000 euros ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeraient sur le plafond global fixé dans la 26^e résolution ;
- la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, serait au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Directoire mettra en œuvre la délégation ;
- le Directoire pourrait mettre en œuvre la délégation à tout moment.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Vingt-quatrième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans droit préférentiel de souscription)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 29^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à procéder , sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Il propose à l'Assemblée Générale de décider que le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 10 % du capital au jour de l'Assemblée Générale, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le plafond global fixé dans la 26^e résolution.

Le Directoire pourrait mettre en œuvre la présente délégation de compétence à tout moment.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Vingt-cinquième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – en cas d'offre publique initiée par la Société)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 30^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance - avec suppression du droit préférentiel de souscription – en rémunération des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange, initiée par la Société et selon les modalités suivantes :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 40 000 000 euros ;
- le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 300 000 000 euros ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeraient sur le plafond global fixé dans la 26^e résolution.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Vingt-sixième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Plafond global des augmentations de capital)

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 31^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de :

- fixer le plafond global des augmentations du capital social qui pourraient résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions ordinaires, réalisées en vertu des délégations et autorisations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale à un montant nominal total maximal de 50 000 000 euros,
- fixer à 300 000 000 le montant nominal total maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en vertu des délégations et autorisations consenties au Directoire par l'Assemblée.

Vingt-septième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Modifications statutaires)

Le Directoire propose de modifier les statuts de la Société en supprimant l'article 18 relatif à l'obligation incombant à chaque membre du Conseil de Surveillance d'être propriétaire d'une action de la Société.

20.2. Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport est établi par le Conseil de surveillance en application de l'article L225-68 du code de commerce. Ce rapport inclut les informations, le cas échéant adaptées aux sociétés à conseil de surveillance, mentionnées aux articles L. 225-37-3 à L. 225-37-5, et notamment des informations sur la gouvernance de la société, des informations sur la rémunération des dirigeants et mandataires sociaux, des informations concernant la structure du capital et des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public

Gouvernance

1. Composition du Conseil de Surveillance et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance

Au 31 décembre 2019, le Conseil de Surveillance est composé de dix membres nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil choisit parmi ses membres un Président et un Vice-Président.

Il est actuellement composé de :

- Monsieur Pierre VAQUIER, Président du Conseil et Président du Comité d'investissement
- Monsieur Hubert MARTINIER, Vice-Président
- Madame Dominique DUDAN, Présidente du Comité d'Audit
- Monsieur Frédéric JARIEL,
- Monsieur Philippe LABOURET,
- Madame Cécile MAYER LEVI,
- Monsieur Louis MOLINO,
- Madame Marie SARDARI,
- La Société PLEIADE, représentée par Monsieur Vincent FARGANT,
- La société SOFIDIANE, représentée par Madame Sylvie MARQUES,

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises en 2019, le 5 avril, le 16 avril, le 13 juin, le 16 septembre, le 13 novembre et une fois en 2020 pour examiner la situation de la Société, sa gestion et les comptes de l'exercice, et effectuer toutes les diligences requises. L'ensemble du Conseil de Surveillance a été régulièrement tenu informé par SOFIDY des acquisitions effectuées ou en cours, de leur financement, des arbitrages réalisés et de la situation locative.

Le Conseil s'est doté d'un règlement intérieur le 29 août 2013, afin notamment de fixer une charte et permettre la participation au Conseil par conférence téléphonique.

Un Conseiller est défini comme étant indépendant « lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ».

2. Référence à un code de gouvernement d'entreprise

SELECTIRENTE ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprises établi par les organismes représentatifs des entreprises tels que les codes AFEP-MEDEF ou MiddleNext. Une réflexion en ce sens est néanmoins en cours.

Les critères retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance sont les suivants :

- (i) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- (ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,
- (iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité,
- (iv) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
- (v) ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années,
- (vi) ne pas avoir été membre du Conseil de l'entreprise depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.
- (vii) ne pas recevoir ou avoir reçu de rémunération supplémentaire importante de la Société en dehors de jetons de présence, y compris la participation à toute formule d'options sur actions ou toute autre formule de rémunération liée à la performance.

Les membres du Conseil de Surveillance représentant des actionnaires significatifs, directs ou indirects, de la Société, peuvent être considérés comme indépendants lorsque ces actionnaires ne contrôlent pas la Société, au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce. Cependant, dès lors qu'un membre du Conseil de Surveillance représente un actionnaire de la Société, détenant directement ou indirectement plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou plus, ou représentant une personne morale détenant une telle participation, la qualité d'indépendance s'appréciera en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Au regard des critères retenus par la Société pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance renseignés ci-après, les membres du Conseil de Surveillance de la Société pouvant être qualifiés d'indépendants sont :

- Monsieur Louis MOLINO ;
- la société Pleiade, représentée par Monsieur Vincent FARGANT ;
- Madame Dominique DUDAN ; et
- Monsieur Philippe LABOURET.

Les critères retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance sont les suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ;
- ne pas avoir été membre du Conseil de l'entreprise depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré ;
- ne pas recevoir ou avoir reçu de rémunération supplémentaire importante de la Société en dehors de jetons de présence, y compris la participation à toute formule d'options sur actions ou toute autre formule de rémunération liée à la performance.

Les membres du Conseil de Surveillance représentant des actionnaires significatifs, directs ou indirects, de la Société, peuvent être considérés comme indépendants lorsque ces actionnaires ne contrôlent pas la Société, au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce. Cependant, dès lors qu'un membre du Conseil de Surveillance représente un actionnaire de la Société, détenant directement ou indirectement plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou plus, ou représentant une personne morale détenant une telle participation, la qualité d'indépendance s'appréciera en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité, de l'absence de salariés et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, qui sont confiées à Sofidy au titre de la Convention de Délégation de Gestion, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil de Surveillance d'autres comités que le Comité d'Investissement et le Comité d'Audit, dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 12.3 ci-dessus.

La Société se conforme en matière de gouvernement d'entreprise aux obligations légales édictées notamment dans le cadre de la Loi dite NRE.

La Société ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprises établi par les organismes représentatifs des entreprises tels que les codes AFEP-MEDEF ou MiddleNext. La réflexion est néanmoins en cours.

Gouvernement d'entreprise

a) Société de Gestion

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion a été déléguée à la société SOFIDY suivant les termes d'une convention de délégation de gestion. SOFIDY est une Société de Gestion de SCPI et de fonds d'investissements immobiliers agréée par l'AMF. Par ailleurs, elle bénéficie depuis le 10 juillet 2007 de l'agrément AMF en tant que Société de Gestion de portefeuille sous le numéro GP n°07000042 et est conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014.

b) Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'exercer un contrôle permanent sur la gestion de la Société opérée par la Société de Gestion. À ce titre, à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

c) Comité d'investissements

Afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé en 2006 la mise en place d'un Comité d'Investissements. Celui-ci est composé de trois membres :

- Monsieur Pierre VAQUIER, Président
- Monsieur Frédéric JARIEL.
- Monsieur Hubert MARTINIER,

Ce comité a pour mission :

- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de la valeur du patrimoine de la Société,
- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 15 % de la valeur du patrimoine de la Société.

Le Comité d'Investissements est en outre informé périodiquement par SOFIDY de tous les investissements directs ou indirects et de tous les arbitrages projetés ou engagés. Les membres du Conseil sont tenus régulièrement informés des travaux et avis de ce comité. Programmé pour se tenir aux mêmes dates que chaque conseil de surveillance, pour autant qu'il y ait objet à débattre, le Comité d'Investissements s'est réuni en juillet 2019 et en février 2020. Compte tenu de la dispersion des investissements, le Comité d'Investissements n'a eu à ce jour à se prononcer que sur un seul projet d'acquisition qui aurait représenté plus de 10 % de la valeur de son patrimoine.

d) Comité d'Audit

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance a mis en place, en date du 1^{er} septembre 2010, un Comité d'Audit. Celui-ci est composé de trois membres :

- Madame Dominique DUDAN, Présidente,
- Monsieur Pierre VAQUIER, Membre,
- Monsieur Hubert MARTINIER, membre.

Ce comité est chargé :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière,
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, de gestion des risques, et le cas échéant de l'audit interne en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière,
- d'émettre une recommandation relative à la nomination ou le renouvellement des commissaires aux comptes,
- du suivi et du contrôle légal des comptes par les commissaires aux comptes,
- du suivi du respect des conditions d'indépendance des commissaires aux comptes,
- d'approuver les services autres que la certification des comptes confiés au commissaire aux comptes,
- de rendre compte de sa mission, ou des difficultés rencontrées au Conseil de surveillance.

Le comité d'audit est régi par un règlement intérieur qui a été mis à jour le 30 mars 2018 par le Conseil de surveillance, afin de se conformer aux dernières dispositions légales définissant son fonctionnement et ses missions.

Il s'est réuni le 5 avril et le 16 septembre 2019, ainsi que le 17 février et le 3 Avril 2020 afin d'examiner l'information financière au titre de l'exercice 2019, en présence du Président du Directoire et du commissaire aux comptes. Le rapport de ce dernier a confirmé la confiance que nous pouvons avoir dans la maîtrise des risques par le Directoire et la société de gestion. Le Comité d'Audit a par ailleurs

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité, de l'absence de salariés et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, qui sont confiées à SOFIDY au titre de la Convention de Délégation de Gestion, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil de Surveillance d'autres comités que le Comité d'investissement et le Comité d'audit, dont le fonctionnement est décrit ci-dessus.

Mandats et rémunération des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance

Mandats des membres du Directoire

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
Jérôme GRUMLER	Président du Directoire	45 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2006 Président du Directoire par le Conseil de Surveillance du 28 mai 2013 Renouvellement au Directoire par le Conseil de Surveillance le 31 mars 2014 Renouvellement au Directoire par le Conseil de Surveillance le 30 mars 2018	31/03/2022	Représentant de SOFIDY comme administrateur de la société GSA Immobilier Membre du Conseil de Surveillance de la SA EIL Président des SAS FSGS 3 et FSGS 4 Directeur Général Adjoint de SOFIDY
Michael RICCIARELLI	Membre du Directoire	38 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 30 mars 2018	31/03/2022	Membre du Conseil de Surveillance de la SA EIL

Le Directoire - Rémunérations et avantages de toute nature

Principes et critères de détermination de la politique de rémunération des membres du Directoire

En application de l'article L 225-82-2 II du code de commerce, la politique de rémunération des membres du Directoire sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale dans le cadre de la dixième résolution (Monsieur Jérôme GRUMLER Président du Directoire et Monsieur Michael RICCIARELLI Membre du Directoire).

Les membres du Directoire ne perçoivent aucune rémunération fixe, variable, ou exceptionnelle, avantage en nature ou rémunération versée en actions de la part de la Société.

Ils ne reçoivent aucune autre rémunération allouée par la Société en raison de leur mandat.

Les membres du Directoire ne disposent pas de contrat de travail et ne bénéficient :

- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite,
- d'aucun engagement ou droit conditionnel,
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La politique de rémunération des membres du Directoire ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé que les membres du Directoire sont salariés de Sofidy, elle-même Société de Gestion de SELECTIRENTE en vertu d'une convention de délégation de gestion complète signée entre les deux sociétés. Cette convention figure chaque année dans le Document d'Enregistrement Universel. Elle prévoit notamment en rémunération de la mission de gestion du patrimoine immobilier de la société une commission de gestion qui s'est élevée à 1 174 353 € au titre de l'exercice 2019, 1 072 488 € au titre de l'exercice 2018, 1 084 213 € au titre de l'exercice 2017 et 1 118 857 € au titre de l'exercice 2016. Elle prévoit en outre en rémunération de la mission de préparation d'exécution des programmes d'investissement, une commission d'investissement qui s'est élevée à 2 924 827 € au titre de l'exercice 2019, 463 995 € au titre de l'exercice 2018, 101 832 € au titre de l'exercice 2017 et 0 € au titre de l'exercice 2016.

Le Directoire et la Société de Gestion sont évalués régulièrement par le Conseil de Surveillance sur leur capacité à i) faire progresser les performances par action de SELECTIRENTE et créer de la valeur pour les actionnaires, ii) développer la société sur son cœur de métier. La performance est notamment mesurée par le montant du dividende et par la progression de l'Actif Net Réévalué (ANR) par action, ANR qui lui-même évolue largement, outre des facteurs de conjoncture économique et de marché, en fonction des valeurs locatives du patrimoine géré. Le Directoire présente ainsi régulièrement au Conseil de Surveillance les actions menées en matière de relocation, de renouvellement et de cession / déspecialisation de baux qui permettent de faire progresser les valeurs locatives.

Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Directoire

De même qu'au cours des trois exercices précédents, Messieurs Jérôme GRUMLER et Monsieur Michael RICCIARELLI Membres du Directoire, n'ont perçu ou ne se sont vu attribuer en 2019 aucune rémunération directe ou indirecte au titre de leur fonction au sein du Directoire de SELECTIRENTE. Le taux de présence des membres du Directoire aux réunions au 31 décembre 2019 est de 96,7 %

En application de l'article L 225-100 III du code de commerce, les éléments composant la rémunération totale, avantages de toutes natures versés ou attribués au Directoire sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale dans le cadre de la sixième résolution (Monsieur Jérôme GRUMLER Président du Directoire) et septième résolution (Monsieur Michael RICCIARELLI Membre du Directoire).

Le Conseil de Surveillance - Rémunérations et avantages de toute nature

Le tableau des mandats du Conseil de Surveillance figure à la section 12.1 du Document d'Enregistrement Universel.

Conseil de Surveillance – Rémunérations et avantages de toutes natures

Principes et critères de détermination de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance

En application de l'article L 225-82-2 II du code de commerce, la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale dans le cadre de la neuvième résolution.

La rémunération des membres du Conseil de Surveillance se compose uniquement d'une somme forfaitaire versée annuellement par SELECTIRENTE et dont le montant a été fixé à 60 000 € par l'assemblée générale du 13 juin 2019.

La règle de répartition de la rémunération attribuée au Conseil de Surveillance est fixée par le Conseil de surveillance du 16 septembre 2019.

Préalablement, à la prise de cette décision, il a été rappelé que les membres du Conseil de surveillance relevant du groupe Tikehau Capital sont soumis à une règle interne de non perception de rémunération au titre des fonctions ou mandats sociaux exercés au sein du groupe.

Aussi, seuls les membres du Conseil extérieurs au groupe Tikehau Capital pourront percevoir une rémunération, fixée selon les critères de présence effective au Conseil, de responsabilité liée à la Présidence du Conseil ou des Comités spécialisés ainsi que la qualité de membre de ces Comités spécialisés.

La répartition de la rémunération attribuée au Conseil de Surveillance est effectuée à part égale entre les membres susceptibles de pouvoir y prétendre, au prorata de leur participation effective par présence physique ou par conférence téléphonique (« un jeton ») étant précisé que le Président du Conseil, et les Présidents des différents Comités percevront un jeton double et les membres des Comités spécialisés percevront un jeton multiplié par 1,5.

Les membres du Conseil de Surveillance ne reçoivent aucune autre rémunération allouée par la Société en raison de leur mandat.

Ils n'ont pas conclu de contrat de travail ou de prestations de service avec la Société.

Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Conseil de Surveillance

Monsieur Pierre VAQUIER n'a perçu aucun jeton de présence au titre de ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance, Président du Comité d'investissement et membre du Comité d'Audit de SELECTIRENTE en 2019.

En application de l'article L 225-100 du code de commerce, les éléments composant la rémunération totale, avantages de toutes natures versés ou attribués à Monsieur Pierre VAQUIER, Président du Conseil de Surveillance, sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale dans le cadre de la cinquième résolution.

Le détail de la rémunération attribuée aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissements en 2019 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Membres du Conseil de Surveillance	2017	2018	2019
M. Vaquier (Président)	n.a.	n.a.	0 €
M. Martinier (Vice-Président)	17 778 €	15 111 €	11 613 €
Mme. Dudan	n.a.	2 286 €	9 677 €
SOFIDIANE	6 667 €	4 000 €	9 677 €
M. Labouret	0 €	1 714 €	7 742 €
M. Jariel	n.a.	n.a.	0 €
Mme. Mayer-Levi	n.a.	n.a.	0 €
M. Molino	n.a.	n.a.	1 935 €
Mme. Sardari	n.a.	n.a.	0 €
Pleiade	n.a.	n.a.	5 806 €
M. Charon	9 444 €	7 302 €	0 €
La Mondiale Partenaire	0 €	3 429 €	0 €
AF&CO	0 €	1 714 €	0 €
Mme. Duhamel	1 667 €	n.a.	n.a.
Sous-Total	35 556 €	35 556 €	46 451 €

Membres du Comité d'Investissements	2017	2018	2019
M. Vaquier (Président)	n.a.	n.a.	0 €
M. Martinier	2 540 €	2 222 €	2 903 €
M. Jariel	n.a.	n.a.	0 €
M. Charon	1 905 €	2 222 €	0 €
Sous-Total	4 444 €	4 444 €	2 903 €

Membres du Comité d'Audit	2017	2018	2019
Mme. Dudan (Président)	n.a.	n.a.	7 742 €
M. Vaquier	n.a.	n.a.	0 €
M. Martinier	n.a.	n.a.	2 903 €
Sous-Total	0 €	0 €	10 645 €
TOTAL	40 000 €	40 000 €	60 000 €

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1^{er} janvier 2019 est de 84 %.

Conventions réglementées

1. Modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Conformément à la réglementation en vigueur, aucune modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale n'est à signaler. Nous renvoyons sur ce point à l'article 29 des statuts, reproduit au paragraphe 13.5 des « Informations complémentaires à caractère général » du présent Document d'Enregistrement Universel.

2. Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. (L 225-37-4 2°). Au titre des conventions réglementées, seule la convention de délégation de gestion conclue entre Sélectirente et Sofidy signée en 1997 et ayant fait l'objet de deux avenants en janvier 2003 et août 2006 et décrite au chapitre 16 du Document d'Enregistrement Universel, est mentionnée

SELECTIRENTE ne détient aucune société filiale à plus de 50 %.

3. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L.225-87 du Code de commerce (tel que modifié par la loi Pacte), le Conseil de Surveillance réuni le 3 avril 2020 a adopté une procédure permettant de distinguer les conventions réglementées des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales et de faciliter le respect par la Société des nouvelles exigences légales en la matière (la « Procédure »).

Aux termes de la Procédure, le Conseil de Surveillance évalue régulièrement, au cas par cas, le caractère courant et les conditions normales des opérations sur lesquelles portent les conventions conclues. Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne peuvent participer à son évaluation.

4. Délégations en matière d'augmentation de capital

En application de l'article L 225-82-2 du code de commerce, nous vous indiquons que l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2019 a consenti au Directoire les délégations et autorisations d'émettre des actions et autres valeurs mobilières suivantes :

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de l'autorisation	Utilisation en 2019
21 ^e de l'AGM du 13 juin 2019	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	50 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 euros pour les titres de créances ⁽²⁾	26 mois à compter du 13 juin 2019	
22 ^e de l'AGM du 13 juin 2019	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	40 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 euros pour les titres de créances ⁽²⁾	26 mois à compter du 13 juin 2019	40 000 000 euros de montant nominal des augmentations de capital
23 ^e de l'AGM du 13 juin 2019	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	Dans la limite du : - plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée ; - et du plafond global ⁽¹⁾	26 mois à compter du 13 juin 2019	
24 ^e de l'AGM du 13 juin 2019	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres	50 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾	26 mois à compter du 13 juin 2019	
25 ^e de l'AGM du 13 juin 2019	Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions avec renonciation au droit préférentiel de souscription	3,0 % du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 13 juin 2019	
26 ^e de l'AGM du 13 juin 2019	Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre	3,0 % du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 13 juin 2019	
27 ^e de l'AGM du 13 juin 2019	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10 % du capital par période de 24 mois	18 mois à compter du 13 juin 2019	
28 ^e de l'AGM du 13 juin 2019	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par placement privé - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	40 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 euros pour les titres de créances ⁽²⁾	26 mois à compter du 13 juin 2019	
29 ^e de l'AGM du 13 juin 2019	Emission d'Actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec renonciation au droit préférentiel de souscription	10 % du capital au 13 juin 2019 ⁽¹⁾	26 mois à compter du 13 juin 2019	

30 ^e de l'AGM du 13 juin 2019	Emission d'actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – en cas d'offre publique initiée par la Société	40 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 euros pour les titres de créances ⁽²⁾	26 mois à compter du 13 juin 2019	
--	---	--	-----------------------------------	--

(1) Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à 50 000 000 €.

(2) Le montant nominal maximum cumulé des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à 300 000 000 €.

5. Publication des informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

a) Structure du Capital

Ces éléments sont détaillés à la section 15 du présent Document d'Enregistrement Universel.

b) Restriction statutaires à l'exercice des droits de vote et au transfert des actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société.

Néant.

c) Participations significatives et d'autocontrôle (Participations directes et indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L233-7 et L233-12.).

Ces éléments sont détaillés à la section 15 du présent Document d'Enregistrement Universel.

d) Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci.

Néant.

e) Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.

Néant.

f) Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

Néant.

g) Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la société.

Ces éléments sont détaillés à la section 13 du présent Document d'Enregistrement Universel..

h) Pouvoirs du Conseil de Surveillance ou du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions.

Ces éléments sont détaillés au paragraphe « Délégations en matière d'augmentation de capital » ci-dessus, ainsi qu'au paragraphe 20.1 du présent Document d'Enregistrement Universel.

i) Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts.

Les contrats de certains emprunts bancaires conclus par la Société intègrent une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de Société de Gestion.

j) Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Néant.

6. Procédure d'examen des conventions courantes et conclues à des conditions normales

La présente procédure (la « Procédure ») a été adoptée par le Conseil de surveillance (le « Conseil ») SELECTIRENTE SA (la « Société ») lors de sa réunion du 3 Avril 2020 après examen par le Comité d'audit et des risques lors de sa réunion du 3 Avril 2020.

Cette Procédure a été élaborée pour répondre aux exigences prévues par l'article L.225-87 du Code de commerce lequel prévoit dans la rédaction issue de la loi Pacte¹¹ que « *dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, le conseil de surveillance met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions. Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation* ».

La Procédure rappelle les définitions permettant d'opérer la distinction entre les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales (les « conventions libres ») et les conventions réglementées (A).

Elle définit ensuite le rôle de chaque organe dans l'évaluation des conventions libres, les modalités et la périodicité d'une telle évaluation (B).

A. Définition des conventions libres et des conventions réglementées

a) Conventions réglementées

Aux termes de l'article L. 225-86 du Code de commerce, une convention réglementée s'entend de toute convention conclue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, la Société et d'autre part :

- l'un des membres du Directoire ;
- l'un des membres de son Conseil de Surveillance ;
- l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- une entreprise si l'un des Gérants ou l'un des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de Surveillance ou, d'une façon générale, dirigeant de l'entreprise.

L'article L. 225-86 du Code de commerce vise également les conventions auxquelles une des personnes précédemment citées est indirectement intéressée.

Une personne indirectement intéressée à une convention à laquelle elle n'est pas partie est, selon la définition proposée par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») dans sa Recommandation 2012-05¹² celle « *qui, en raison des liens qu'elle entretient avec les parties et des pouvoirs qu'elle possède pour infléchir leur conduite, en tire ou est susceptible d'en tirer un avantage* ».

b) Conventions libres

Ne sont pas soumises à la procédure des conventions réglementées les conventions intra-groupe conclues entre la Société et une de ses filiales directes ou indirectes détenues à 100%, déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences légales¹³.

Il en est de même des conventions portant sur (i) des opérations courantes et (ii) conclues à des conditions normales¹⁴.

(i) Opérations courantes

Conformément au Guide CNCC¹⁵, les opérations courantes sont celles que la Société réalise habituellement dans le cadre de son activité sociale. L'appréciation du caractère courant de la convention s'opère de façon objective. La répétition est une présomption du caractère courant mais n'est pas à elle seule déterminante.

Dans ce cadre, il sera notamment pris en considération :

- le fait que l'opération est identique à d'autres opérations déjà effectuées par la Société et relève de son activité ordinaire ;

¹¹ Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, dite « loi Pacte ».

¹² Recommandation AMF 2012-05 « Les assemblées générales d'actionnaires de sociétés cotées » adoptée le 2 juillet 2012 et modifiée le 5 octobre 2018.

¹³ Article L.225-87 du Code de commerce.

¹⁴ Article L.225-87 du Code de commerce.

¹⁵ Guide de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées et courantes de février 2014.

- les circonstances qui ont entouré la conclusion de la convention, à savoir notamment son importance juridique, ses conséquences économiques et sa durée ;
- les pratiques usuelles pour les sociétés placées dans une situation similaire.

Une liste exhaustive des opérations courantes au sein de la Société SELECTIRENTE (la « Société ») ne peut être établie car elles concernent les conventions nécessaires aux activités mais peuvent notamment être citées les conventions suivantes :

- convention de mandat de recherche de locataires,
- convention de bail avec les locataires,
- convention avec les prestataires techniques en vue de la réalisation de travaux dans les locaux,
- convention de mandat de gérance, en vue de l'entretien le gardiennage des locaux,
-

La liste ci-dessus n'est en aucun cas limitative et a été établie sur la base des conventions conclues régulièrement par la Société.

(ii) Conditions normales

Une réponse ministérielle définit une convention conclue à des conditions normales comme comportant les « *mêmes conditions que celle qu'[une société] pratique habituellement dans ses rapports avec les tiers* »¹⁶.

Le Guide CNCC estime que les conventions sont conclues à des conditions normales si elles le sont à des conditions habituellement consenties par la Société ou généralement pratiquées dans un même secteur d'activité ou un même type de conventions. Il précise que par conditions, il faut entendre les clauses de la convention telles que celles concernant l'objet, le prix, les délais de règlement et les garanties accordées.

Pour apprécier ce caractère normal, il est possible de se référer à un prix de marché, à des conditions usuelles au sein du Groupe ou à des standards de place.

Le caractère courant et les conditions normales sont des critères cumulatifs, en l'absence de l'un ou de l'autre, la convention doit être soumise à la procédure des conventions réglementées.

L'appréciation du caractère courant et des conditions normales d'une convention est réexaminée lors de toute modification, renouvellement, reconduction ou résiliation d'une convention libre de sorte qu'une convention précédemment considérée comme libre et, à ce titre, exclue de la procédure des conventions réglementées pourrait être, à cette occasion, requalifiée de convention réglementée et partant soumise à la procédure des conventions réglementées.

B. Organes compétents, modalités et périodicité de la revue

a) Comité interne de la Société de gestion en charge de l'évaluation

Un comité interne de la Société de gestion réunissant le Secrétaire Général, la Directrice Juridique Groupe, le Directeur Financier Adjoint est en charge de l'évaluation des conventions libres.

Ce comité interne examine une fois par an l'ensemble des conventions libres qui ont été conclues au cours du dernier exercice ou au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice pour vérifier si elles répondent toujours à cette qualification sur la base des informations transmises par les directions opérationnelles contractantes.

Il peut, s'il le souhaite, consulter éventuellement les Commissaires aux Comptes.

Une fois par an, il fait un rapport résumant ses conclusions et signalant d'éventuelles conventions libres qui ne répondraient plus à cette qualification. Un résumé de ses conclusions est adressé au Conseil.

b) Rôle du Conseil

Le Conseil prend connaissance des conclusions du rapport du comité interne de la Société de gestion.

Le Conseil statue sur l'éventuelle requalification d'une convention libre en convention réglementée ou réciproquement.

Les personnes directement ou indirectement intéressées ne participent, à aucun stade du processus, à cette éventuelle requalification. Lors de l'examen de cette éventuelle requalification par le Conseil, les personnes directement ou indirectement intéressées s'abstiennent de prendre part aux débats et au vote.

¹⁶ Réponse du Ministre de la Justice à M. Valbrun, JO déb. A.N., 31 mars 1977, p. 1 398 Bulletin CNCC n° 25, mars 1977, p. 102.

Le Conseil évalue annuellement la mise en œuvre de la Procédure, il la met à jour en fonction des évolutions légales et réglementaires et adopte toute modification qui lui semble de nature à renforcer son efficacité.

c) *Publicité*

La Procédure et les résultats de sa mise en œuvre sont décrits chaque année dans le rapport sur le Gouvernement d'entreprise (intégré dans le Document d'enregistrement universel rendu public et mis en ligne sur le site de la Société).

20.3. Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires ses observations sur les comptes annuels arrêtés par le Directoire, ainsi que sur le rapport de gestion soumis à l'Assemblée.

Nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de Surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises depuis la validation des comptes de 2018, les 16 avril, 13 juin, 16 septembre et 13 novembre 2019 pour examiner le déroulement de l'exercice 2019, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice.

SELECTIRENTE a réalisé avec succès en décembre 2019 une augmentation de capital de 217 M€. Cette levée de fonds permet à la Société d'envisager un programme d'investissement ambitieux dans le cadre de la stratégie mise en place visant à titre principal l'immobilier commercial de qualité en centre-ville, accompagné à titre complémentaire, d'une stratégie plus opportuniste et créatrice de valeur centrée sur le phénomène de métropolisation. Cette opération a également permis à la Société d'élargir sa base actionnariale avec l'entrée au capital de plusieurs nouveaux investisseurs.

A l'issue de cette levée de fonds et de plusieurs cessions de blocs, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert a été ramenée à 52,05 % du capital et des droits de vote de la Société permettant la mise en conformité de la Société avec le statut SIIC.

Le Patrimoine de notre Société

Notre Société a réalisé en 2019 un important programme d'investissement de 73,1 M€ avec l'acquisition à l'unité de neuf boutiques de centre-ville, d'un portefeuille de 31 boutiques à Paris et un ensemble immobilier mixte (commerce en rez-de-chaussée et bureaux en étages) à Bordeaux (33). Les acquisitions ont porté sur des biens majoritairement situés à Paris *intra-muros* (à hauteur de 60%) et dans le triangle d'or de Bordeaux (à hauteur de 36 %). Restent privilégiés les emplacements de qualité, loués lors de l'achat, à des niveaux de loyers que Sofidy estime être de préférence inférieurs aux valeurs de marché. Ces nouveaux investissements bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Des arbitrages concernant des actifs ne répondant plus aux critères actuels d'investissement ont été réalisés, pour un prix de vente global de 6 926 K€, dégageant une plus-value totale de 3 130 K€ dans les comptes de l'exercice. Ces ventes ont été portées principalement par la cession d'un magasin de périphérie à Alfortville, d'une surface de 6 420 m², loué à « La Plateforme du bâtiment » pour un montant de 6 700 K€.

A périmètre constant, les valeurs d'expertises sont globalement en hausse de +4,7 % sur un an avec des progressions particulièrement marquées à Paris (+8,0 %) et en région parisienne (+4,7 %).

L'actif net réévalué par action triple net en normes EPRA ressort à 89,52 € contre 88,81 € fin 2018, soit une légère hausse de +0,8 % à apprécier notamment en considérant l'augmentation de capital de 217 M€ réalisée en décembre 2019 sur la base d'un prix d'émission de 86,80 € par action.

Le taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen annuel du patrimoine immobilier est en croissance de +1,9 points à 96,7 % contre 94,8 % en 2018.

L'endettement et le ratio loan to value

De nouveaux emprunts hypothécaires ont été contractés au cours de l'exercice à hauteur de 42,6 M€ à l'occasion des acquisitions de l'année et de 14,0 M€ dans le cadre d'un refinancement. Par ailleurs une crédit corporate de 25 M€ a été mis en place en octobre 2019 et remboursé en décembre à l'issue de l'augmentation de capital.

Compte tenu de ces nouveaux emprunts et sous l'effet de l'amortissement des crédits plus anciens, le coût moyen de la dette hypothécaire est en baisse à 2,14 % contre 2,43 % en 2018.

Le ratio de la dette bancaire rapportée au patrimoine réévalué est passé de 37,9 % fin 2018 à 42,5 % fin 2019. Néanmoins le ratio de la dette bancaire nette de trésorerie rapportée au patrimoine réévalué est négatif à -20,3 %.

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 130 842 OCEANE. Au 31 décembre 2019, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 1 054 obligations, ces obligations ont été intégralement remboursées à leur échéance le 2 janvier 2020.

Les Résultats 2019

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 15 743 K€ en 2019, en hausse de +9,5 % par rapport à l'exercice précédent. Cette forte progression s'explique notamment par l'important programme d'investissement réalisé en 2019 et par l'amélioration sensible du taux d'occupation. A périmètre constant, les loyers seuls retraités progressent de +2,8 % par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôt progresse de + 33,8 % par rapport à l'exercice précédent soutenu par la bonne maîtrise des charges immobilières et d'exploitation, les actions engagées pour réduire le coût de l'endettement dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable, ainsi que l'effet de la conversion des OCEANE sur l'exercice.

Le résultat net s'établit à 8 775 K€, en progression de +109,4 % par rapport à l'exercice précédent compte tenu des arbitrages de l'exercice générant une forte plus-value de 3 130 K€ en résultat.

Le directoire propose le paiement aux actionnaires d'un dividende de 3,50 € par action, en hausse de +1,4 % par rapport à celui de l'an passé (3,45 €). Cette distribution respecte l'obligation de distribution d'au moins 95 % du résultat courant et 70 % des plus-values des cessions.

Cette hausse de la distribution est en ligne avec la politique de SELECTIRENTE depuis des années.

Résolutions présentées en AGO et en AGE

Par ailleurs, dans le cadre du développement de SELECTIRENTE, il vous est proposé de remettre à jour l'ensemble des autorisations données au directoire en vue d'augmenter le capital de la société par différents moyens.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons pas d'observation supplémentaire à formuler tant en ce qui concerne le rapport de gestion du Directoire, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, et vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions proposées par le Directoire.

Le Président du Conseil de Surveillance
Pierre VAQUIER

20.4. Rapport complémentaire du Directoire sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions des articles L. 225-129-5 et R. 225-116 du Code de commerce, nous avons l'honneur de vous informer qu'il a été fait usage par le Directoire des délégations de compétence conférées par les vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 13 juin 2019 (l'« Assemblée Générale »), afin de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions nouvelles par voie d'offre au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité.

Le produit net de l'augmentation de capital permettra ainsi :

- dans un premier temps, de couvrir la quote-part de fonds propres relative au financement des récentes acquisitions à Bordeaux et Paris en remboursant par anticipation un crédit corporate de 25 M€ mis en place en octobre 2019 pour une durée de 12 mois ; et
- pour le solde, de doter la Société de moyens financiers en vue de l'acquisition directe ou indirecte de nouveaux actifs immobiliers principalement de commerce dans le cadre de la stratégie mise en place, tout en conservant un ratio loan-to-value « corporate » autour de 40%.

L'augmentation de capital permet également à la Société d'élargir sa base actionnariale et, le cas échéant, d'améliorer la liquidité du titre. Par ailleurs, à l'issue de cette opération, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert sera ramenée sous le seuil des 60% du capital et des droits de vote de la Société nécessaire à la conservation du régime SIIC.

Cette augmentation de capital a fait l'objet d'un prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers en date du 3 décembre 2019 sous le numéro 19-556, composé (i) du document d'enregistrement universel de la Société enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») le 3 décembre 2019 sous le numéro D.19-0989 ainsi que (ii) d'une note d'opération (incluant le résumé du Prospectus) (le « Prospectus »).

I. CADRE JURIDIQUE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

a. Assemblée générale des actionnaires du 13 juin 2019

L'Assemblée Générale a, aux termes de sa vingt-deuxième résolution, délégué au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par voie d'offre au public, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières régies par les articles L. 225-149 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation est fixé à 40 000 000 euros.

L'Assemblée Générale a également, aux termes de sa vingt-troisième résolution, autorisé le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable.

b. Décision du Directoire du 2 décembre 2019

Par décision du 2 décembre 2019, le Directoire, faisant usage des compétences déléguées par l'Assemblée Générale dans sa vingt-deuxième résolution, a décidé de procéder à une augmentation de capital, par voie d'offre au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité, d'un montant nominal total de 35 023 056 euros (l'« Augmentation de Capital »), par émission d'un nombre de 2 188 941 actions de la Société de 16 euros de valeur nominale chacune (les « Actions Nouvelles »).

c. Décision du Directoire du 16 décembre 2019

Par décision en date du 16 décembre 2019, le Directoire, faisant usage des compétences déléguées par l'Assemblée Générale dans sa vingt-deuxième résolution, a constaté que les résultats de la période de souscription à l'Augmentation de Capital, clôturée le 16 décembre 2019, ont fait apparaître un montant total de souscription de 220 736 651,20 euros (prime d'émission incluse) (étant précisé que les ordres de souscription dans le cadre du délai de priorité, de l'offre au public et du placement institutionnel ont représenté respectivement

116 515 285,60 euros, 222 815,60 euros et 103 998 550 euros), soit 2 543 048 Actions Nouvelles au prix de souscription de 86,80 euros, représentant plus des trois quarts du montant initial de l'Augmentation de Capital.

Par cette même décision, le Directoire a décidé, en conséquence, conformément à la faculté dont il dispose en application de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et de la vingt-troisième résolution de l'Assemblée Générale, d'augmenter le montant de l'Augmentation de Capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, aux fins de couvrir des surallocations, d'un montant nominal de 4 976 944 euros, par émission d'un nombre de 311 059 actions de la Société de 16 euros de valeur nominale chacune (soit un montant total de 26 999 921,20 euros (prime d'émission de 22 022 977,20 euros incluse, soit 70,80 euros par action)).

d. Décision du Directoire du 18 décembre 2019

Au vu du certificat du dépositaire des fonds établi par Société Générale Securities Services, le Directoire a, par décision du 18 décembre 2019, constaté la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital d'un montant total de 217 000 000 euros représentant l'intégralité des versements en numéraire, prime d'émission incluse, effectués par les souscripteurs de l'Augmentation de Capital d'un montant nominal de 40 000 000 euros avec une prime d'émission de 177 000 000 euros.

Par cette même décision, le Directoire a pris acte que le capital social de la Société a ainsi été porté de 26 746 992 euros à 66 746 992 euros.

II. PRINCIPALES MODALITES DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les principales modalités de l'Augmentation de Capital réalisée sont les suivantes :

- **Nombre d'Actions Nouvelles émises** : 2 500 000.
- **Prix de Souscription** : 86,80 euros par Action Nouvelle, dont 16 euros de valeur nominale et 70,80 euros de prime d'émission, libéré intégralement en numéraire au moment de la souscription.
- **Montant nominal de l'Augmentation de Capital** : 40 000 000 euros.
- **Montant total brut de l'Augmentation de Capital** : 217 000 000 euros, prime d'émission incluse.
- **Prime d'émission globale** : 177 000 000 euros.
- **Produit net estimé de l'Augmentation de Capital** : environ 216 millions d'euros.
- **Suppression du droit préférentiel de souscription et délai de priorité** : aux termes de la vingt-deuxième résolution de l'Assemblée Générale, les actionnaires ont expressément renoncé à leur droit préférentiel de souscription. Dans le cadre du délai de priorité, la souscription des Actions Nouvelles a été réservée par priorité aux actionnaires de la Société enregistrés comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 3 décembre 2019 qui pouvaient souscrire à l'Augmentation de Capital à titre irréductible à hauteur de leur quote-part dans le capital de la Société, étant précisé qu'il n'était pas prévu de souscription à titre réductible dans le cadre du délai de priorité.
- **Conditions de souscription** : la période d'exercice du délai de priorité a été ouverte du 4 décembre 2019 au 12 décembre 2019 inclus étant précisé que les ordres de souscription étaient irrévocables ; l'intégralité des souscriptions a été reçue jusqu'au 16 décembre 2019 inclus, auprès de Société Générale Securities Services.
- **Nombre d'Actions Nouvelles souscrites dans le cadre du délai de priorité (à titre irréductible)** : 1 342 34 Actions Nouvelles.
- **Nombre d'Actions Nouvelles souscrites dans le cadre de l'offre au public et du placement institutionnel** : 1 157 658 Actions Nouvelles.
- **Période de l'offre au public** : du 4 décembre 2019 au 12 décembre 2019 inclus.
- **Période de souscription du placement institutionnel** : du 4 décembre 2019 au 16 décembre 2019 inclus.
- **Règlement-livraison** : 18 décembre 2019.
- **Jouissance des Actions Nouvelles** : les Actions Nouvelles portent jouissance courante et donnent droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date ; elles sont soumises à toutes les dispositions statutaires, sont assimilées aux actions anciennes de même catégorie et jouissent des mêmes droits à compter de leur création.

- **Cotation des Actions Nouvelles** : sur le marché réglementé d'Euronext Paris dès leur émission le 18 décembre 2019, sur la même ligne de cotation que les actions existantes et sous le même code ISIN FR0004175842.
- **Pays dans lesquels l'offre a été ouverte au public** : l'offre a été ouverte (i) au public uniquement en France et (ii) à des investisseurs qualifiés en France dans le cadre d'un placement institutionnel.
- **Engagements de souscription** : la section 5.2.2 de la note d'opération indique notamment qu'à la date du Prospectus, la Société dispose d'engagements de souscription d'un montant total de 209 millions d'euros représentant 110 % du montant initial de l'augmentation de capital (hors clause d'extension) dont :
 - Tikehau Capital SCA s'est engagée à placer un ordre dans le cadre du délai de priorité d'un montant de 69 303 203 euros ainsi qu'un ordre complémentaire dans le cadre du placement institutionnel d'un montant de 13 433 081 euros (l'« Ordre Complémentaire ») et Sofidy s'est engagée à placer un ordre dans le cadre du délai de priorité d'un montant de 14 311 584 euros. L'Ordre Complémentaire est destiné, en cas d'exercice de la clause d'extension, à maintenir une détention du sous-total Tikehau Capital (composé des sociétés Tikehau Capital SCA, Sofidy et GSA Immobilier) supérieure à la moitié du capital et des droits de vote de la Société ;
 - la SCI Primonial Capimmo s'est engagée de manière irrévocable à placer un ordre dans le cadre du délai de priorité lui permettant de maintenir sa participation actuelle (soit 17,26 % du capital) ainsi qu'un ordre complémentaire dans le cadre du placement institutionnel à hauteur de 4 % du montant de l'Augmentation de capital ;
 - Sogecap (pour son compte ou celui de certaines filiales) s'est engagée de manière irrévocable à participer à hauteur d'un montant de 50 millions d'euros ;
 - SC Tangram (gérée par Amundi Immobilier) s'est engagée de manière irrévocable à participer à hauteur d'un montant de 15 millions d'euros ;
 - Clay Asset Management s'est engagée de manière irrévocable à participer à hauteur d'un montant de 2 963 000 euros ;
 - Foncière CEptentrion (Caisse d'Epargne Hauts de France) s'est engagée de manière irrévocable à participer à hauteur d'un montant de 3 millions d'euros ; et
 - Sighs Wood Investissements - 4 s'est engagée de manière irrévocable à participer à hauteur d'un montant de 999 936 euros.
- **Garantie** : l'Augmentation de Capital n'a fait l'objet d'aucun contrat de garantie.
- **Engagement d'abstention de la Société** : 180 jours calendaires à compter du règlement-livraison, soit le 18 décembre 2019, sous réserve de certaines exceptions.
- **Engagement de conservation des investisseurs** : dans le cadre des engagements de souscription susmentionnés, les investisseurs se sont engagés, de manière irrévocable, pendant une période de 180 jours calendaires à compter du règlement-livraison, soit le 18 décembre 2019, à ne pas (i) procéder à un quelconque transfert, direct ou indirect, des Actions Nouvelles, notamment par voie d'offre, cession ou promesse de cession, transfert temporaire ou échange, (ii) conclure une opération ayant un effet économique équivalent ou (iii) annoncer publiquement leurs intentions de procéder à une telle opération.

III. INCIDENCES SUR LES TITULAIRES DE TITRES DE CAPITAL ET DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

a. Impact de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres de la Société par action

À titre indicatif, sur la base des capitaux propres sociaux de la Société au 30 septembre 2019 et d'un nombre de 1 671 687 actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus, soit le 3 décembre 2019, les capitaux propres par action, avant et après l'Augmentation de Capital, s'établissent comme suit (après imputation des frais juridiques et administratifs et de la rémunération globale des intermédiaires financiers (hors incidence des éventuelles économies d'impôts)) :

	Capitaux propres par action au 30 septembre 2019 (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles provenant de l'Augmentation de Capital	44,08	44,01
Après émission des 2 500 000 Actions Nouvelles provenant de l'Augmentation de Capital	69,48	69,43

(1) En cas de conversion intégrale des 2 771 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) émises par la Société le 17 décembre 2013, arrivant à échéance le 1er janvier 2020, dont l'exercice du droit à conversion n'a pas été, à la connaissance de la Société, exercées.

b. Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Augmentation de Capital

À titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'Augmentation de Capital (calculs effectués sur la base d'un nombre de 1 671 687 actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) et qui n'aurait souscrit à aucune Action Nouvelle est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles provenant de l'Augmentation de Capital	1,00	1,00
Après émission des 2 500 000 Actions Nouvelles provenant de l'Augmentation de Capital	0,40	0,40

(1) En cas de conversion intégrale des 2 771 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) émises par la Société le 17 décembre 2013, arrivant à échéance le 1er janvier 2020, dont l'exercice du droit à conversion n'a pas été, à la connaissance de la Société, exercées.

c. Incidence théorique de l'émission sur la valeur boursière de l'action SELECTIRENTE

L'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la valeur boursière de l'action SELECTIRENTE est de -0,30 % (sur une base non diluée).

Elle a été calculée sur la base :

- d'un cours de 87,24 euros par action SELECTIRENTE égal à la moyenne des cours pondérés par les volumes des vingt séances de bourse précédant le 4 décembre 2019, pour le calcul de la capitalisation boursière de la Société avant émission des Actions Nouvelles ;
- de l'émission de 2 500 000 Actions Nouvelles d'une valeur nominale de 16 euros chacune ;
- d'un produit brut de l'émission d'environ 217 000 000 euros.

	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Nombre d'actions de la Société avant l'émission des Actions Nouvelles	1 667 502	1 670 273
Cours moyen de l'action SELECTIRENTE avant l'émission des Actions Nouvelles	87,24	87,24
Valeur boursière de la Société avant l'émission des Actions Nouvelles	145 469 314,36 €	145 711 050,49 €
Nombre d'Actions Nouvelles émises	2 500 000	2 500 000
Nombre total d'actions de la Société après émission des Actions Nouvelles	4 167 502	4 170 273
Produit brut de l'émission d'Actions Nouvelles	217 000 000 €	217 000 000 €
Valeur boursière théorique de la Société après l'émission des Actions Nouvelles	362 469 314,36 €	362 711 050,49 €
Valeur théorique d'une action de la Société après l'émission des Actions Nouvelles	86,98 €	86,98 €
Incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles	-0,30%	-0,30%

(1) En cas de conversion intégrale des 2 771 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) émises par la Société le 17 décembre 2013, arrivant à échéance le 1er janvier 2020, dont l'exercice du droit à conversion n'a pas été, à la connaissance de la Société, exercées.

* *

*

Le présent rapport complémentaire sera tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté à la connaissance des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le Directoire

20.5. Rapports des commissaires aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SELECTIRENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés le Directoire le 17 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

1) Valorisation du patrimoine immobilier

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent au 31 décembre 2019 une valeur nette de 234,5 M€ par rapport à un total de bilan de 446,1 M€.

Comme indiqué dans le note «Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe au paragraphe « Immobilisations corporelles », ces actifs sont comptabilisés au coût d'acquisition tous frais inclus et le cas échéant, sont amortis selon la durée de vie des composants déterminés. A la clôture, en cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier, un test de dépréciation est mené. Un avis de valeur indépendant sert notamment de référence pour estimer une valeur de marché ces actifs immobiliers. Lorsque la valeur de marché est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier, de la nature de chaque bien et repose sur des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, ainsi que la valorisation des budgets de travaux à réaliser .

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels et du degré de jugement et d'estimation important mis en œuvre par la direction.

Notre réponse

Nous travaux ont consisté à :

- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et vérifier que la totalité du patrimoine a fait l'objet d'un avis de valeur (hors exceptions prévues par les procédures de la société) ;
- Vérifier, dans les rapports d'expertise, les qualifications et certifications de l'évaluateur externe indépendant ;
- Prendre connaissance des rapports d'expertise et apprécier le caractère approprié des hypothèses, données et méthodologies sur lesquelles se fondent les valorisations. Sur une sélection d'immeubles de placement définie sur des critères quantitatifs (valeur ou variation de valeur) et qualitatifs (enjeu locatif, restructuration). Nous avons apprécié le caractère approprié des hypothèses retenues en les corroborant avec les données de gestion de la société (état locatif, budgets de travaux) ;
- Nous entretenir avec l'experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Comparer les valeurs définitives aux valeurs retenues dans les comptes ;
- Vérifier que le paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe donnait une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire arrêté le 17 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes .

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation du commissaire aux comptes

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la société SELECTIRENTE par votre assemblée générale mixte du 7 juin 2017 pour le cabinet RSM Paris.

Au 31 décembre 2019, le cabinet RSM Paris était dans la troisième année de sa mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris, le 24 avril 2020

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Martine LECONTE

Associée

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-88 du code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention avec SOFIDY S.A., actionnaire de SELECTIRENTE S.A.

La gestion du patrimoine de votre société ainsi que la préparation et l'exécution des programmes d'investissement ont été déléguées à la société SOFIDY S.A., aux termes d'une convention de délégation de gestion conclue en date du 23 octobre 1997 et modifiée par les avenants n°1 du 14 janvier 2003 et n°2 du 2 août 2006.

En exécution de ces prestations, votre société verse à SOFIDY S.A. :

- une commission de 4% hors taxes du prix d'achat hors taxes, frais inclus, des investissements réalisés,
- des honoraires de gestion de 8% hors taxes, fondés sur le montant des produits locatifs hors taxes, des droits d'entrée hors taxes et des éventuels produits financiers nets.
- En exécution de l'avenant n°2, votre société est tenue de verser une indemnité « I » juste et préalable en cas de résiliation de la convention à son initiative, calculée comme suit :

$$I = R \times (I_1 + I_2), \text{ avec :}$$

I_1 = Une année d'honoraires d'investissement hors taxes (4% H.T. des investissements réalisés), le calcul de ce montant s'effectuant sur une année glissante précédant la date de fin de la présente convention.

I_2 = Deux années d'honoraires de gestion hors taxes (8% des loyers H.T., droits d'entrée H.T. et produits financiers nets), le calcul de ce montant s'effectuant en multipliant par deux les honoraires appréciés sur une année glissante précédant la fin de la présente convention.

$R = 1$ si la date de fin de la présente convention est antérieure au 1^{er} septembre 2010.

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

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

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

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

Votre société a comptabilisé les sommes suivantes au cours de l'exercice 2019 :

- 2 924 827€ hors taxes au titre de la commission d'investissement ;
- 1 174 353€ hors taxes au titre des honoraires de gestion.

Fait à Paris, le 24 avril 2020

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Martine LECONTE

Associée

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020 - Résolutions n°16, 17, 18, 23, 24, 25 et 26

A l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.228-92, L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Directoire de la compétence de décider de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose :

- l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (16^{ème} résolution),
- l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (17^{ème} résolution),
- l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier et dans la limite de 20% du capital social par an, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la société, (23^{ème} résolution),
- l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (24^{ème} résolution), dans la limite de 10 % du capital.
- l'émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la société (25^{ème} résolution),

Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder au titre des :

- 16^{ème} résolution : 50 000 000 euros ;
- 17^{ème} et 25^{ème} résolutions : 40 000 000 euros ;
- 23^{ème} résolution : 40 000 000 euros dans la limite de 20% du capital par an ;
- 24^{ème} résolution : 10% du capital au jour de la présente assemblée ;

étant précisé que le montant global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu des délégations consenties au titre de la présente Assemblée Générale ne pourra excéder le plafond global de 50 000 000 euros (26^{ème} résolution).

Les plafonds applicables aux 16^{ème} et 17^{ème} résolutions tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la 18^{ème} résolution.

Le montant nominal des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder au titre des :

- 16^{ème}, 17^{ème}, 23^{ème} et 25^{ème} résolutions : 300 000 000 euros ;

étant précisé que le montant global des émissions, de titres de créances susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu des délégations consenties au titre de la présente Assemblée Générale ne pourra excéder le plafond global de 300 000 000 euros (26^{ème} résolution).

Il appartient au Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Directoire relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire au titre des 17^{ème} et 23^{ème} résolutions.

Par ailleurs ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 16^{ème}, 24^{ème} et 25^{ème} résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix de éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 17^{ème} et 23^{ème} résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce nous établirons un rapport complémentaire le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Directoire en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et en cas d'émissions d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Fait à Paris, le 24 avril 2020

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Martine LECONTE

Associée

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'AUTORISATION D'ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET/OU D'ACHAT D' ACTIONS

Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020 - Résolution n°20

A l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-177 et R. 225-144 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions au bénéfice des membres du personnel que le directoire déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, dans la limite de 3% du nombre total d'actions au jour de la décision du Directoire, opération sur laquelle vous êtes appelé à vous prononcer.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions.

Le montant nominal global des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscriptions d'actions consenties ne s'imputera pas sur le montant du plafond global fixé dans la 26^{ème} résolution.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription et/ou d'achat d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription et/ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription et/ou d'achat des actions.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription et/ou d'achat des actions sont précisées dans le rapport du Directoire et qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription et/ou d'achat des actions.

Fait à Paris, le 24 avril 2020

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Martine LECONTE

Associée

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'AUTORISATION D'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS EXISTANTES OU A EMETTRE

Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020 – Résolution n°21

A l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou des mandataires sociaux (ou certains d'entre eux) tant de la société que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce qui seront désignés par le Directoire, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 3% du capital de la société au jour de la décision du Directoire.

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles de résulter de l'émission d'actions attribuées gratuitement ne s'imputera pas sur le plafond fixé à la 26^{ème} résolution.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Directoire s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Directoire portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Fait à Paris, le 24 avril 2020

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Martine LECONTE

Associée

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL

Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020 - Résolution n°22

A l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Directoire vous propose de lui déléguer pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital social par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Fait à Paris, le 24 avril 2020

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Martine LECONTE

Associée

20.6. Projets de résolutions

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Directoire, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ainsi que la lecture du rapport du président du Conseil de Surveillance sur les procédures de contrôle interne et le rapport du Commissaire aux comptes sur ce document, approuve les comptes dudit exercice tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Ces comptes font apparaître un bénéfice net comptable de 8 774 664,05 €.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune somme n'a été comptabilisée au titre des dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du code général des impôts, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Directoire et à la société SOFIDY de leur gestion pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation de l'écart de réévaluation, du résultat et distribution)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de transférer un montant de 310 001,73 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la manière suivante :

Bénéfice distribuable :

Bénéfice de l'exercice	+ 8 774 664,05 €
Report à nouveau créditeur	+ 4 126 416,69 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 12 901 080,74 €

Réserves distribuables :

Prime d'émission	+ 202 619 937,32 €
Ecart de réévaluation distribuable	+ 9 134 511,99 €
Autres réserves	+ 11 904,63 €
Réserves distribuables	+ 211 766 353,94 €

Affectation :

Dotation de la réserve légale	- 438 733,20 €
Distribution d'un dividende par action de 3,50 € représentant un montant maximum de	- 14 605 283,00 €
<i>dont prélèvement sur le bénéfice distribuable:</i>	- 12 462 347,54 €
<i>dont prélèvement sur le poste « Ecart de réévaluation distribuable »</i>	- 2 142 935,46 €
Solde affecté en report à nouveau	0,00 €

L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du dividende à 3,50 € par action. Ce dividende sera versé à l'issue de l'Assemblée Générale.

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, des actions détenues en propre par la Société qui, conformément à la loi, n'ouvrent pas droit à cette distribution, le montant global du dividende non versé en raison de la détention desdites actions, sera affecté au compte report à nouveau.

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus sont assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8%, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale prend acte qu'au titre des trois derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants :

Exercice	Dividende par action (€)
2016	2,90
2017	3,20
2018	3,45

TROISIEME RESOLUTION

(Approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve ledit rapport.

QUATRIEME RESOLUTION

(Approbation de la convention de délégation de gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve la convention de délégation de gestion qui y est énoncée.

CINQUIEME RESOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Pierre Vaquier en raison de son mandat de Président du Conseil de surveillance, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance et des Comités d'Audit et d'investissements en 2019 ».

SIXIEME RESOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Jérôme Grumler en raison de son mandat de Membre et Président du Directoire, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Mandats et rémunération des dirigeants ».

SEPTIEME RESOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Michael Ricciarelli en raison de son mandat de Membre du Directoire, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Mandats et rémunération des dirigeants ».

HUITIEME RESOLUTION

(Approbation des informations relatives à la rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L.225-37-3 du Code de commerce)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 225-100 II du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce, telles que présentées dans le rapport mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Conseil de Surveillance », et figurant au paragraphe 20.2. du Document d'Enregistrement Universel.

NEUVIEME RESOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance et de son Président)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L. 225-68 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.225-82-2 II du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance et de son Président, telle que présentée dans le rapport mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Principes et critères de détermination de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance », et figurant au paragraphe 20.2. du Document d'Enregistrement Universel.

DIXIEME RESOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération des membres du Directoire et de son Président)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L. 225-68 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.225-82-2 II du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Directoire et de son Président, telle que présentée dans le rapport mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Principes et critères de détermination de la politique de rémunération des membres du Directoire », et figurant au paragraphe 20.2. du Document d'Enregistrement Universel.

ONZIEME RESOLUTION

(Ratification de la nomination à titre provisoire de Monsieur Louis Molino en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Geoffroy Renard)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination faite à titre provisoire par le Conseil du 13 novembre 2019 de Monsieur Louis Molino en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Geoffroy Renard, démissionnaire. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

DOUZIEME RESOLUTION

(Ratification de la nomination à titre provisoire de la SCI Primonial Capimmo en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Louis Molino)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination faite à titre provisoire par le Conseil du 3 avril 2020 de la SCI Primonial Capimmo en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Louis Molino, démissionnaire. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

TREIZIEME RESOLUTION

(Nomination de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de nommer la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour la durée de 6 années. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

QUATORZIEME RESOLUTION

(Nomination de Madame Nathalie de Mortemart en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de nommer Madame Nathalie de Mortemart en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour la durée de 6 années. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

QUINZIEME RESOLUTION

(Autorisation à donner au Directoire, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement européen (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016, autorise le Directoire à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La présente autorisation a pour objet de permettre notamment à la Société :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, conformément à la pratique de marché reconnue par l'AMF ;
- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre de l'article L.225-179 et suivants du Code de commerce, (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l'article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, ou (iii) leur proposer, d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail, conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce ;
- d'annuler tout ou partie des actions achetées, sous réserve de l'adoption de la 22^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3-3° du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016. Le capital social considéré sera ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés (i) à tout moment (y compris en période d'offre publique) sous réserve des dispositions du Règlement Général de l'AMF relatif aux « fenêtres négatives », et (ii) par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), ou par utilisation d'options ou d'autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière.

Le prix d'achat des actions dans le cadre de la présente autorisation ne pourra excéder, hors frais d'acquisition, les limites prévues par l'article 3-2° du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016 et en tout état de cause 120 euros.

L'Assemblée Générale prend acte que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital.

L'Assemblée Générale délègue au Directoire, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé sur la base d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération concernée et ce nombre après ladite opération, ceci afin de tenir compte de l'incidence desdites opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités et établir le descriptif du programme, avec faculté de déléguer, la réalisation du programme de rachat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'AMF et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

L'Assemblée Générale fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution. La présente autorisation met fin à compter de ce jour, à l'autorisation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2019.

SEIZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129, L.225-129-2 et L.228-92 :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance visées et régies par les articles L.225-149 et suivants et L.228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;
2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, que :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 50 000 000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
 - le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300 000 000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
 - les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 26^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
3. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation :
 - décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
 - prend acte que le Directoire aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
 - prend acte et décide, en tant que de besoin, que, dans le cas d'émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
 - répartir librement tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;
 - offrir au public tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, non souscrites, en France ou à l'étranger ;
 - prend acte que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
4. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
 - décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;

- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions législatives et réglementaires applicables ;
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
 - fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
5. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;
6. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-92 :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par voie d'offre au public, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières régies par les articles L.225-149 et suivants et L.228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;
2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, que :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40 000 000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
 - le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
 - les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 26^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Directoire, en application de l'article L.225-135, 2^{ème} alinéa du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à l'expiration de la période de priorité, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, le Directoire pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L.225-134 du Code de commerce ;
4. prend acte du fait que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;
5. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
6. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente résolution devra être tel que la Société reçoive pour chaque action créée ou attribuée, indépendamment de toute rémunération quelle qu'en soit la forme, intérêt, prime d'émission ou de remboursement notamment, une somme au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives ou réglementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %) ;
7. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
 - décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
 - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;
 - déterminer les dates et modalités d'émission, la nature, le nombre, les caractéristiques des titres à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières

(par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;

— déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;

— fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;

— fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions législatives et réglementaires applicables ;

— prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;

— à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;

— fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

— constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

— d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

8. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

9. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce :

1. autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable ;
2. décide que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera (i) sur le montant du plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée, et (ii) sur le montant du plafond global fixé dans la 26^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
3. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente autorisation à tout moment ;
4. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente autorisation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente autorisation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise).

L'Assemblée Générale, statuant en la forme extraordinaire aux conditions de quorum et de majorité prévues à l'article L.225-98 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Directoire, conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 50 000 000 euros ;
2. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, ce dernier aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

— fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal portera effet ;

— décider, en cas de distributions d'actions gratuites, que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ;

— de procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

— de prélever sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

— de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

— d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

3. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGTIEME RESOLUTION

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions avec renonciation au droit préférentiel de souscription).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes :

1. autorise le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 à L.225-186-1 du Code de commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-180 dudit Code, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi ;
2. décide que les options de souscription et les options d'achat consenties en vertu de cette autorisation ne pourront donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 3 % du capital social au jour de la décision du Directoire et que le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties

en vertu de la présente délégation ne s'imputera pas sur le montant du plafond global fixé dans la 26^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;

3. décide que le prix à payer lors de l'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions sera fixé par le Directoire le jour où les options seront consenties ; décide que (i) dans le cas d'octroi d'options de souscription, ce prix ne pourra pas être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des 20 séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties et (ii) dans le cas d'octroi d'options d'achat d'actions, ce prix ne pourra être inférieur ni à la valeur indiquée au (i) ci-dessus, ni à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L.225-208 et L.225-209 du Code de commerce. Si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L.225-181 du Code de commerce, le Directoire prendra, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires y compris, le cas échéant, en procédant à un ajustement du nombre des actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération ;
4. constate que la présente délégation emporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure de l'exercice des options de souscription. L'augmentation du capital social résultant de l'exercice des options de souscription sera définitivement réalisée par le seul fait de la déclaration de l'exercice d'option accompagnée des bulletins de souscription et des versements de libération qui pourront être effectués en numéraire ou par compensation avec des créances sur la Société ;
5. en conséquence, l'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, pour mettre en œuvre la présente autorisation et à l'effet notamment de :
 - arrêter la liste des bénéficiaires d'options et le nombre d'options allouées à chacun d'eux, étant précisé que les bénéficiaires contribuent par leur action, au développement et aux résultats de la Société ;
 - fixer les dates auxquelles les options seront consenties ;
 - fixer les modalités et conditions des options, et notamment :
 - la durée de validité des options, étant entendu que les options devront être exercées dans un délai maximal de 10 ans à compter du jour où elles sont consenties, sauf dispositions légales ou réglementaires contraires ;
 - la ou les dates ou périodes d'exercice des options, étant entendu que le Directoire pourra (a) anticiper les dates ou périodes d'exercice des options, (b) maintenir le caractère exerçable des options, ou (c) modifier les dates ou périodes pendant lesquelles les actions obtenues par l'exercice des options ne pourront être cédées ou mises au porteur ;
 - des clauses éventuelles d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions résultant de l'exercice des options sans que le délai imposé pour la conservation des titres puisse excéder trois ans à compter de la levée d'option ;
 - le cas échéant, limiter, suspendre, restreindre ou interdire l'exercice des options ou la cession ou la mise au porteur des actions obtenues par l'exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant porter sur tout ou partie des options ou des actions ou concerner tout ou partie des bénéficiaires ;
 - arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant de l'exercice des options de souscription ;
6. décide que le Directoire aura également, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites par l'exercice des options de souscription, modifier les statuts en conséquence, et sur sa seule décision et, s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces opérations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et effectuer toutes formalités nécessaires à la cotation des titres ainsi émis, toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire ;
7. fixe à 38 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente autorisation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires mentionnés au 2. ci-dessous, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société ;
2. décide que les bénéficiaires des actions, qui seront désignés par le Directoire, peuvent être les membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou les mandataires sociaux (ou certains d'entre eux) tant de la Société que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce ;
3. décide que le Directoire déterminera, l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, étant précisé que les bénéficiaires contribuent par leur action au développement et aux résultats de la Société ;
4. décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourra excéder plus de 3 % du capital social de la Société au jour de la décision du Directoire ;
5. décide que le montant des augmentations de capital résultant de l'émission d'actions attribuées gratuitement ne s'imputera pas sur le plafond fixé à la 26^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
6. décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition dont la durée ne pourra pas être inférieure à celle exigée par les dispositions légales applicables au jour de la décision d'attribution (soit, à ce jour, un an) ;
7. décide que les bénéficiaires devront conserver les actions attribuées gratuitement pendant une période de conservation dont la durée ne pourra pas être inférieure à celle exigée par les dispositions légales applicables au jour de la décision d'attribution (soit, à ce jour, un an) ; toutefois, cette obligation de conservation pourra être supprimée par le Directoire pour les actions attribuées gratuitement dont la période d'acquisition aura été fixée à une durée d'au moins deux ans ;
8. prend acte et décide, en tant que besoin, que le Directoire a le pouvoir de modifier le nombre d'actions attribuées, dans la limite du plafond visé au 4^{ème} alinéa ci-dessus, en application d'opérations sur le capital décidées en assemblée générale extraordinaire ;
9. donne tous pouvoirs au Directoire à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et notamment pour :
 - fixer les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites d'actions ;
 - fixer les conditions d'attribution (notamment de présence et de performance), définir les périodes d'acquisition et de conservation des actions attribuées applicables à chaque attribution dans la limite des périodes minimales définies par la présente résolution ;
 - procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires d'actions gratuites ;
 - plus généralement, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, conclure tous accords, établir tous documents, effectuer toutes formalités nécessaires et toutes déclarations auprès des organismes, constater les augmentations de capital résultant de l'émission d'actions nouvelles dans le cadre de la présente autorisation, modifier corrélativement les statuts et, plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ;
10. prend acte et décide, en tant que besoin, que la présente décision emporte renonciation de plein droit des actionnaires, en faveur des attributaires d'actions gratuites, à la partie des réserves qui, le cas échéant, servira en cas d'émission d'actions nouvelles ;
11. prend acte et décide, en tant que besoin, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et à tout droit aux actions ordinaires attribuées gratuitement sur le fondement de la présente autorisation ;
12. fixe à 38 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente autorisation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital, autorise le Directoire à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la loi.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de 24 mois, est de 10 % des actions composant le capital de la Société étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités.

Cette autorisation est donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente autorisation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaire aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-92 :

1. délègue au Directoire sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier, notamment à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens dudit article, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

— d'actions ordinaires ; et/ou

— de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (à l'exclusion d'actions de préférence) ; et/ou

— de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence) ;

2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, que :

— le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission. Il est en outre précisé qu'en cas d'offre visée au paragraphe 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier ce montant sera limité, conformément à la loi, à 20 % du capital par an ;

— le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;

— les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 26^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;

— à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution ;
4. prend acte que la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance emportera de plein droit, au profit des porteurs desdites valeurs mobilières, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
5. décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Directoire mettra en œuvre la délégation ;
6. décide que le Directoire disposera, dans les limites fixées ci-dessus, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;
7. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;
8. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans droit préférentiel de souscription).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L.225-147 et L.228-92 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence à l'effet de procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
2. décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée Générale, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global fixé dans la 26^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;
3. prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature de titres effectués à la Société et que la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera de plein droit, au profit desdites valeurs mobilières donnant accès au capital, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
4. délègue tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière ;
5. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

6. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – en cas d'offre publique initiée par la Société).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-148 et L.228-92 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L.228-92, 1er alinéa, et L.228-93, 1er et 3ème alinéas, du Code de commerce donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange, initiée par la Société sur les titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés visés par l'article L.225-148 du Code de commerce ;

2. décide de supprimer, au profit des porteurs de ces titres le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et/ou valeurs mobilières à émettre au titre de la présente délégation ;

3. décide que :

— le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

— le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

— les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 26^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;

— à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

4. prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières pourront donner droit ;

5. confère au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :

— fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et à constater le nombre de titres apportés à l'échange ;

— déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance éventuellement rétroactive, des actions ordinaires nouvelles et/ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;

— déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et fixer toutes autres modalités permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'option ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite des actions ;

— et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération

autorisée, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier corrélativement les statuts ;

6. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGT- SIXIEME RESOLUTION

(Plafond global des augmentations de capital).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce :

1. fixe le plafond global des augmentations du capital social qui pourraient résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions ordinaires, réalisées en vertu des délégations et autorisations consenties au Directoire par la présente Assemblée Générale à un montant nominal total maximal de 50 000 000 euros, compte non-tenu du nombre d'actions à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
2. fixe à 300 000 000 euros le montant nominal total maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en vertu des délégations et autorisations consenties au Directoire par la présente Assemblée Générale.

VINGT-SEPTIEME RESOLUTION

(Modifications statutaires)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Directoire et du Conseil de surveillance, décide de supprimer l'article 18 des statuts de la Société relatif à l'obligation incombant à chaque membre du Conseil de Surveillance d'être propriétaire d'une action de la Société.

VINGT-HUITIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

21. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

21.1. Commissaire aux comptes titulaire

RSM Paris.

Martine LECONTE, Associé

26 rue Cambacérès

75008 Paris

Première nomination : juin 2017

Fin de mandat : AG 2023 statuant sur les comptes 2022

21.2. Changement éventuel

Néant.

22. DOCUMENTS DISPONIBLES

Pendant la durée de validité du Document d'Enregistrement Universel, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- en application de l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes de cet exercice figurent dans le Document de Référence 2018 déposé auprès de l'AMF à la date du 25 avril 2019 ;
- en application de l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes de cet exercice figurent dans le Document de Référence 2017 déposé auprès de l'AMF à la date du 26 avril 2018 ;
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2017 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public ;
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2018 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public ;
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2019 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public ;
- le rapport d'expertise complet de Cushman & Wakefield pour la campagne d'évaluation du 31 décembre 2019 comprenant l'exposé liminaire et les annexes est disponible sur demande.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique au siège social de la Société, 303 Square des Champs Elysées, Evry Courcourones, 91026 Evry Cedex.

23. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

23.1. Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel

Monsieur Jérôme GRUMLER,
Président du Directoire
SELECTIRENTE
303 square des Champs Elysées
91026 Evry Cedex

23.2. Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 les éléments relevant du rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page 192 du présent document d'enregistrement universel, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et qu'ils décrivent les principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée. »

Evry-Courcouronnes, le 28 avril 2020
Monsieur Jérôme GRUMLER,
Président du Directoire
SELECTIRENTE
Directeur Général Adjoint
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

23.3. Déclaration ou rapport d'expert, informations concernant l'expert et déclaration de consentement

Expert indépendant

SELECTIRENTE confie l'évaluation de son patrimoine immobilier à l'expert indépendant Cushman & Wakefield pour la totalité du patrimoine. Celle-ci est effectuée selon les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en janvier 2008, et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Le calcul de l'Actif net Réévalué au 31 décembre 2019 dont il est fait état en page 46 du Document d'Enregistrement Universel s'appuie sur les évaluations de cet expert dont le rapport a été émis en mars 2020. Elle est conforme aux recommandations du CESR (Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005.

Les actifs détenus ont été évalués sur la base de leur « valeur de marché » ou « valeur vénale », c'est-à-dire « la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés, dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte. »

Les travaux menés par l'expert consistent en l'expertise complète de tout le portefeuille de SELECTIRENTE.

Les méthodes d'évaluation retenues par Cushman & Wakefield se fondent sur « les évaluations et actualisations périodiques sont réalisées par la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs ». A ce titre, les définitions suivantes sont utilisées : « le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa valeur vénale, hors frais d'acquisition », « le taux de rendement immobilier exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisitions représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes ».

Sur la base des valeurs au 31 décembre 2019, la valeur nette arrondie des pieds d'immeuble en centre-ville s'élève à 267 798 000 € hors droits. La valeur nette arrondie des magasins de périphérie expertisés s'élève quant à elle à 27 807 000 € hors droits et celle des bureaux s'élève à 9 550 000 €. Seul un seul magasin acquis le 16 décembre 2019 n'a pas été expertisé.

Le rapport d'expertise de Cushman & Wakefield au 31 décembre 2019 figure ci-dessous.



Synthèse & Méthodologie

SOFIDY

Campagne d'évaluation au 31 décembre 2019

SIIC Selectirente

289 actifs commerciaux
France/Belgique

Date de valeur : 31 décembre 2019

Date d'édition : 5 mars 2020

Notre Réf. CW2-19/171

The Sofidy logo, featuring the word "Sofidy" in a stylized, cursive blue font.

A black and white photograph of modern skyscrapers with glass facades, viewed from a low angle looking up.

Cushman & Wakefield Valuation France
Tour Opus 12
77 Esplanade du Général de Gaulle
92081 Paris La Défense Cedex

Sommaire

1	Mission, Evaluation	3
1.1	Mission	3
1.2	Visites	4
1.3	Documents fournis	4
1.4	Fiscalité	4
1.5	Remarques sur les valeurs estimées	4
1.6	IFRS 13	5
1.7	Evaluation.....	6
2	Présentation du portefeuille	7
2.1	Périmètre d'étude	7
2.2	Audit technique et environnemental.....	12
2.3	Réglementations CDAC et ERP	12
2.4	Etat de surfaces	12
2.5	Situation juridique	12
2.6	Analyse locative	12
2.7	Urbanisme	13
3	Définitions des valeurs	14
4	Etude de Marché	16
4.1	Contexte économique	16
4.2	Baromètre du marché et des enseignes	17
4.3	Centres-villes.....	18
4.4	Marché de l'investissement.....	19
5	Méthodologie d'évaluation	20
6	Hypothèses et définitions.....	21
6.1	Champ de notre intervention.....	21
6.2	Définitions des principales valeurs.....	22
7	Annexes	23
A.	Tableau de synthèse au 31 décembre 2019	24
B.	Rapports d'évaluation	25

SOFIDY

303, square des Champs Elysées
91026 Evry Cedex
France

Nom : Patrice Roux
Email : patrice.c.roux@cushwake.com
Tél : +33 (0) 1 41 02 71 74
No/Réf : CW2-19/171

A l'attention de : Madame Nathalie Rouillon

Puteaux, le 5 mars 2020

Demandeur / Client : SOFIDY

Actif : SIIC Selectirente – France/Belgique

Date d'évaluation : 31 décembre 2019

Objet : Evaluation semestrielle de la SIIC Selectirente

1 Mission, Evaluation

1.1 Mission

Objet de la mission

La société SOFIDY, représentée par Madame Nathalie Rouillon, Responsable Expertises et Reporting, nous a demandé de procéder à l'évaluation du patrimoine immobilier de la SIIC Selectirente, en date de valeur du 31 décembre 2019.

Cette évaluation intervient à des fins comptables et de communication financière, dans le cadre de la campagne des évaluations semestrielles pour les foncières cotées en bourse.

Nous avons déjà procédé à des évaluations d'une partie des actifs composant le patrimoine de la SIIC Selectirente, à l'occasion de la campagne d'évaluation au 31 décembre 2018, et de la totalité des actifs (hors nouvelles acquisitions) lors de la campagne d'évaluation au 30 juin 2019.

Conformément aux instructions de notre client, nous avons procédé soit à une expertise avec visite, soit à une actualisation semestrielle sur pièces.

Pour les actifs concernés par des actualisations sur pièces, nous n'avons pas mis en œuvre l'ensemble des diligences habituellement requises pour les expertises. Notre évaluation a donc été établie à partir des éléments en notre possession, en supposant que la société Crédit Foncier Expertise (pour une partie des actifs) ou Cushman & Wakefield Valuation France (pour les actifs ayant fait l'objet d'une expertise avec visite en date du 30 juin 2019) avaient bénéficié d'un accès suffisant aux biens étudiés. Ainsi, nous avons supposé qu'il n'était intervenu aucune modification touchant à la nature physique, administrative ou juridique des biens, ainsi qu'à leur environnement.

Valeurs recherchées

Il nous a été demandé de déterminer la **valeur vénale en l'occupation annoncé des biens**.

Cushman & Wakefield Valuation France

Tour Opus 12 | 77 Esplanade du Général de Gaulle | 92800 Puteaux La Défense | FRANCE
www.cushmanwakefield.com

Société anonyme au capital de 6 616 304 € – 332 111 574 R.C.S. Nanterre – TVA : FR 10 332 111 574

3 Date de valeur de l'évaluation

Il nous a été demandé de déterminer des valeurs en date du **31 décembre 2019**.

Indépendance – Conflit d'intérêts

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

Limitation d'usage et droit de communication

Notre rapport est établi dans le seul cadre de l'opération évoquée ci-dessus. Il ne pourra donc pas être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sans l'autorisation préalable de Cushman & Wakefield Valuation France.

Election de domicile

Notre responsabilité ne pourra être engagée que devant les tribunaux français.

1.2 Visites

Se reporter aux rapports d'évaluation en annexes.

Dans le cadre de la présente évaluation, nous avons considéré que tous les éléments susceptibles d'influer sur la valeur des biens n'avaient pas été modifiés de façon significative depuis nos précédentes visites (sauf informations contraires), ou celles réalisées par la société Crédit Foncier Expertise.

1.3 Documents fournis

Se reporter aux rapports d'évaluation en annexes.

Nous considérons que les informations qui nous ont été communiquées sont complètes et correctes. Nous supposons ainsi que toutes les informations susceptibles d'influer sur la valeur des biens nous ont été fournies et qu'elles sont à jour.

1.4 Fiscalité

La responsabilité de Cushman & Wakefield Valuation France ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans les présentes évaluations.

1.5 Remarques sur les valeurs estimées

Les valeurs déterminées à l'issue de la présente mission et mentionnées dans le tableau de synthèse (Annexe) ont été établies à partir des seuls documents en notre possession. Elles supposent donc que tous les éléments susceptibles d'avoir une influence sur notre estimation nous ont été communiqués.

Les valeurs déterminées supposent également que les biens sont en conformité avec l'ensemble des lois et règlements en vigueur, sur le plan de l'environnement (pollutions, ou substances nocives telles que le plomb, le radon ou l'amiante), de l'urbanisme, de la fiscalité et du fonctionnement de leurs équipements.

Le contenu du présent Document est strictement confidentiel. Sa diffusion et son utilisation sont limitées au seul cadre de la mission évoquée ci-dessus et conformément au Contrat d'Expertise entre Cushman & Wakefield Valuation France et le Client. Il ne pourra donc être, en tout ou partie, ni divulgué, ni cité oralement à des tiers, ni mentionné dans aucun autre document, circulaire ou déclaration, destiné à être publié, sans l'accord écrit de Cushman & Wakefield Valuation France quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il peut paraître. Dans certaines circonstances, comme une évaluation fondée sur des informations confidentielles ou une inspection inappropriée, toute divulgation ou publication du présent Document pourrait être prohibée et ce paragraphe modifié.

1.6 IFRS 13

La norme comptable IFRS 13 (« International Financial Reporting Standards ») a été homologuée par le règlement UE n° 1255/2012 du 11 décembre 2012. IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la Juste Valeur ou la communication d'informations sur la Juste Valeur, sauf exceptions non mentionnés ici.

Nous donnons ci-après la définition de la Juste Valeur mais elle ne se substitue en aucun cas à la lecture intégrale de la norme et ne présente pas un caractère suffisamment exhaustif pour permettre sa correcte application.

Nous avons considéré que l'ensemble des Justes Valeurs des actifs de la Selectirente sont de niveaux 3 du fait de la contamination de données non observables employées dans nos évaluations.

1.7 Evaluation

Les biens sont décrits à la Section 2 – Présentation du portefeuille du présent Rapport et notre analyse du marché est détaillée à la Section 4 – Etude de Marché. Les évaluations présentées ci-dessous ne peuvent être lues séparément des autres sections de ce présent Rapport.

Les Annexes de ce Rapport contiennent des informations concernant les biens immobiliers ainsi que les détails de nos calculs. Elles peuvent également comporter divers plans, cartes et photographies. Tout plan, carte ou photographie compris dans ce Rapport ou ses Annexes est à une fin d'identification uniquement.

Valeur vénale

Compte tenu des hypothèses et commentaires émis dans le présent Rapport et ses Annexes, nous arbitrons la Valeur Vénale des biens de la SIIC Selectirente à la date du **31 décembre 2019** comme suit :

€ 304 597 000 HFA

(Trois cent quatre millions cinq cent quatre-vingt-dix-sept mille euros hors frais d'achat)

La valeur mentionnée ci-dessus a été établie à partir des seuls documents en notre possession. Elle suppose donc que tous les éléments susceptibles d'avoir une influence sur notre estimation nous ont été communiqués. Si un nouvel élément significatif ayant une incidence sur les caractéristiques techniques, juridiques ou fiscales des biens, devait survenir, il conviendrait de revoir notre évaluation et la valeur des biens pourrait s'en trouver modifiée. La valeur déterminée ci-dessus suppose également que les biens soient en conformité avec l'ensemble des lois et règlements en vigueur, sur le plan de l'environnement (pollutions, ou substances nocives telles que le plomb, le radon ou l'amiante), de l'urbanisme, de la fiscalité et du fonctionnement de leurs équipements.

Le contenu du présent Rapport est strictement confidentiel. Sa diffusion et son utilisation sont limitées au seul cadre de la mission évoquée ci-dessus, conformément au Contrat d'Expertise mentionné dans le paragraphe « Objet de la mission ». Il ne pourra donc être, en tout ou partie, ni divulgué, ni cité oralement à des tiers, ni mentionné dans aucun autre document, circulaire ou déclaration, destiné à être publié, sans l'accord écrit de Cushman & Wakefield Valuation France quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il peut paraître. Dans certaines circonstances, comme une évaluation fondée sur des informations confidentielles ou une inspection inappropriée, toute divulgation ou publication du présent Rapport pourrait être prohibée et ce paragraphe modifié.

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information qui pourrait vous sembler utile sur le présent Rapport et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.



Patrice Roux, MRICS, REV

International Partner

Valuation & Advisory France

Cushman & Wakefield Valuation France

2 Présentation du portefeuille

2.1 Périmètre d'étude

Nous avons évalué les actifs suivants :

Patrimoine de la SIIC Selectirente					Surface pondérée m²p	Type de mission au 31 décembre 2019
N° actif	Pays	Ville	Code postal	Adresse		
432	France	Nanterre	92000	4, place Gabriel Péri	34	Actualisation sur pièces
433	France	Paris	75011	124, boulevard Richard Lenoir	45	Actualisation sur pièces
435	France	Brest	29200	275, route de Gouesnou	930	Actualisation sur pièces
436	France	Le Mans	72000	24-30, rue Roger de la Fresnaye	869	Actualisation sur pièces
437	France	Paris	75016	47, rue d'Auteuil	115	Actualisation sur pièces
438	France	Paris	75016	152, avenue Victor Hugo	48	Actualisation sur pièces
439	France	Paris	75020	39, rue des Pyrénées	49	Actualisation sur pièces
440	France	Paris	75018	40, rue Damrémont	87	Actualisation sur pièces
443	France	Paris	75017	8 rue de Tocqueville	49	Actualisation sur pièces
445	France	Paris	75009	44 rue Notre-Dame de Lorette	75	Actualisation sur pièces
446	France	Paris	75009	47, rue des Martyrs	53	Actualisation sur pièces
447	France	Paris	75009	17, rue du Faubourg Montmartre	53	Actualisation sur pièces
451	France	Bourg-en-Bresse	1000	20, avenue Pablo Picasso	808	Actualisation sur pièces
453	France	Douai	59500	244, avenue Denis Cordonnier	464	Actualisation sur pièces
455	France	Paris	75009	59 Bis-61, rue Jean-Baptiste Pigalle	111	Actualisation sur pièces
458	France	Asnières-sur-Seine	92600	47, avenue de la Mame	54	Actualisation sur pièces
460	France	Fontenay-sous-Bois	94120	10 place du Général Leclerc	160	Actualisation sur pièces
461	France	Bidart	64210	Quartier Agoretta	2140	Actualisation sur pièces
462	France	Paris	75012	6, rue de Lyon	35	Actualisation sur pièces
463	France	Paris	75017	67, rue de Levis	40	Actualisation sur pièces
464	France	Paris	75017	17, rue Jouffroy d'Abbans	46	Actualisation sur pièces
466	France	Dourdan	91410	60, rue de Chartres	129	Actualisation sur pièces
467	France	Creil	60100	Quartier République	100	Actualisation sur pièces
468	France	Versailles	78000	6, place Hoche	44	Actualisation sur pièces
469	France	Les Ulis	91940	6, avenue du Cap Horn	1571	Actualisation sur pièces
470	France	Paris	75011	36, rue Sedaine	113	Actualisation sur pièces
471	France	Paris	75014	181, rue d'Alésia	26	Actualisation sur pièces
472	France	Bois-Colombes	92270	13-25, rue des Bourguignons	257	Actualisation sur pièces
473	France	Paris	75008	27-29, rue de Penthievre	30	Actualisation sur pièces
474	France	Paris	75013	187 Bis, rue de Tolbiac	45	Actualisation sur pièces
475	France	Paris	75018	13, rue de Trétaigne	107	Actualisation sur pièces
477	France	Paris	75015	109-111, rue Lecourbe	66	Actualisation sur pièces
478	France	Puteaux	92800	109, rue Jean Jaurès	50	Actualisation sur pièces
479	France	Paris	75016	41, rue La Fontaine	191	Actualisation sur pièces
480	France	Paris	75001	5, rue du Marché Saint-Honoré	32	Actualisation sur pièces
481	France	Paris	75017	81, avenue de Clichy	65	Actualisation sur pièces
482	France	Rueil-Malmaison	92500	7-9, rue Paul Vaillant Couturier	56	Actualisation sur pièces
483	France	Pontoise	95300	9, rue de l'Hotel de Ville	55	Actualisation sur pièces
484	France	Paris	75005	8, boulevard Saint-Marcel	42	Actualisation sur pièces
485	France	Paris	75017	1, rue du Colonel Moll	54	Actualisation sur pièces
487	France	Paris	75013	46, boulevard Arago	121	Actualisation sur pièces
491	France	Paris	75017	9, avenue Niel	127	Actualisation sur pièces
492	France	Paris	75020	68-70, rue Belgrand	38	Actualisation sur pièces
493	France	Paris	75020	11-13, rue Menilmontant	121	Actualisation sur pièces
494	France	Paris	75016	47, rue Erlanger	101	Actualisation sur pièces
495	France	Paris	75010	61, rue de Lancry	73	Actualisation sur pièces
499	France	Orléans	45100	Rue Anthelme Brillat Savarin	1228	Actualisation sur pièces
502	France	Les Pavillons-sous-Bois	93320	Boulevard Roy	186	Actualisation sur pièces
503	France	Les Pavillons-sous-Bois	93320	Place de la Gare de Gargan	45	Actualisation sur pièces
504	France	Saint-Ouen-l'Aumône	95310	13, rue du Général Leclerc	166	Actualisation sur pièces
505	France	Saint-Brice-sous-Forêt	95350	Rue du Luat	1266	Actualisation sur pièces
506	France	Quétigny	21800	15, boulevard du Grand Marché	617	Actualisation sur pièces

Patrimoine de la SIIC Selectirente					Surface pondérée m²p	Type de mission au 31 décembre 2019
N° actif	Pays	Ville	Code postal	Adresse		
508	France	Portet-sur-Garonne	31120	14, allée Pablo Picasso	1115	Actualisation sur pièces
509	France	Paris	75009	43, rue de Provence	57	Actualisation sur pièces
521	France	Paris	75016	23, rue d'Auteuil	53	Actualisation sur pièces
522	France	Paris	75009	14, rue Notre-Dame de Lorette	36	Actualisation sur pièces
523	France	Asnières-sur-Seine	92600	190, rue des Bourguignons	28	Actualisation sur pièces
524	France	Paris	75001	144-146, rue Saint-Honoré	60	Actualisation sur pièces
546	France	Boulogne-Billancourt	92100	1, rue Heinrich	126	Actualisation sur pièces
549	France	Auch	32000	58, avenue des Pyrénées	335	Actualisation sur pièces
553	France	Paris	75005	70, boulevard Saint-Marcel	32	Actualisation sur pièces
555	France	La Rochelle	17000	51, rue des Merciers	101	Actualisation sur pièces
559	France	Levallois-Perret	92300	53, rue Marius Aulan	63	Actualisation sur pièces
560	France	Levallois-Perret	92300	2 Bis, rue Camille Pelletan	23	Actualisation sur pièces
563	France	Paris	75008	59, boulevard de Courcelles	78	Actualisation sur pièces
565	France	Paris	75017	28, place Saint-Ferdinand	271	Actualisation sur pièces
566	France	Dorlisheim	67120	Rue Mercure	327	Actualisation sur pièces
581	France	Paris	75008	8, rue de Marignan	39	Actualisation sur pièces
599	France	Le Raincy	93340	122, avenue de la Résistance	113	Actualisation sur pièces
606	France	Nanterre	92000	13-14, place Gabriel Péri	90	Actualisation sur pièces
607	France	Paris	75019	129, avenue Simon Bolivar	153	Actualisation sur pièces
619	France	Beauvais	60000	Rue Henri Becquerel	800	Actualisation sur pièces
644	France	Argenteuil	95100	108, rue Paul Vaillant Couturier	318	Actualisation sur pièces
645	France	Paris	75010	196, rue Saint-Maur	29	Actualisation sur pièces
651	France	Paris	75008	5-7, rue Laborde	256	Actualisation sur pièces
652	France	Paris	75001	44, rue du Louvre	520	Actualisation sur pièces
662	France	Epinay-sur-Orge	91360	140 Bis, Grande Rue	152	Actualisation sur pièces
763	France	Longjumeau	91160	66-72, rue François Mitterrand	118	Actualisation sur pièces
783	France	Asnières-sur-Seine	92600	86-92, boulevard Voltaire	163	Actualisation sur pièces
784	France	Fleury-lès-Aubray	45400	Rue André Desseaux	4000	Actualisation sur pièces
790	France	Paris	75010	96, rue de Maubeuge	46	Actualisation sur pièces
803	France	Paris	75010	138, rue du Faubourg Poissonnière	136	Actualisation sur pièces
814	France	Paris	75011	31, boulevard Richar Lenoir	126	Actualisation sur pièces
824	France	Vaulx-en-Velin	69120	7, rue des Frères Lumières	4372	Actualisation sur pièces
825	France	Paris	75008	38, rue Laborde	52	Actualisation sur pièces
838	France	Maurepas	78310	5-7, allée d'Auxois	31	Actualisation sur pièces
839	France	Corbeil-Essonnes	91100	39-41, rue Saint-Spire	74	Actualisation sur pièces
840	France	Corbeil-Essonnes	91100	63, rue Saint-Spire	45	Actualisation sur pièces
841	France	Epinay-sur-Seine	93800	44, rue de Paris	58	Actualisation sur pièces
848	France	Paris	75008	8, rue de Courcelles	52	Actualisation sur pièces
851	France	Paris	75015	366, rue de Vaugirard	125	Actualisation sur pièces
852	France	Maisons-Alfort	94700	99, avenue du Général Leclerc	55	Actualisation sur pièces
853	France	Arpajon	91290	9-18, rue Gambetta	538	Actualisation sur pièces
859	France	Arpajon	91290	1, rue Victor Hugo	37	Actualisation sur pièces
860	France	Arpajon	91290	18, rue Gambetta	28	Actualisation sur pièces
870	France	Paris	75006	33, rue Saint-André des Arts	48	Actualisation sur pièces
871	France	Fontainebleau	77300	10, rue Aristide Briand	103	Actualisation sur pièces
873	France	Corbeil-Essonnes	91100	9, rue du Grand Pignon	31	Actualisation sur pièces
874	France	Versailles	78000	25-27, rue Hoche	88	Actualisation sur pièces
877	France	Corbeil-Essonnes	91100	2, rue des Rosiers	36	Actualisation sur pièces
878	France	Corbeil-Essonnes	91100	32, rue Saint-Spire	35	Actualisation sur pièces
880	France	Manosque	4100	230, avenue de la Libération	158	Actualisation sur pièces
882	France	Paris	75009	68, rue Lafayette	57	Actualisation sur pièces
883	France	Paris	75018	111, rue du Mont-Cenis	249	Actualisation sur pièces
889	France	Paris	75018	57, rue Ordener	35	Actualisation sur pièces
890	France	Paris	75011	7-9, rue de Charonne	39	Actualisation sur pièces
891	France	Paris	75010	255, rue du Faubourg Saint-Martin	75	Actualisation sur pièces
892	France	Paris	75017	30, rue Brochant	47	Actualisation sur pièces
894	France	Paris	75004	4, rue du Roi de Sicile	73	Actualisation sur pièces
895	Belgique	Namur	5000	254, Chaussée de Louvain	1000	Actualisation sur pièces
932	France	Saint-Quentin	2100	9-13, rue de la Sellerie	745	Actualisation sur pièces
939	France	Paris	75002	108, rue Réaumur	183	Actualisation sur pièces
940	France	Paris	75007	21, avenue de la Motte-Picquet	27	Actualisation sur pièces

Patrimoine de la SIIC Selectirente					Surface pondérée m²p	Type de mission au 31 décembre 2019
N° actif	Pays	Ville	Code postal	Adresse		
949	France	Vannes	56000	Zone Commercial de Keriann	1369	Actualisation sur pièces
992	France	Le Raincy	93340	14, avenue de la Résistance	409	Actualisation sur pièces
996	France	Paris	75001	55, rue des Petits Champs	39	Actualisation sur pièces
1000	France	Paris	75016	14, avenue de Versailles	79	Actualisation sur pièces
1004	France	Gratentour	31150	6, rue Léo Ferré	243	Actualisation sur pièces
1012	France	Paris	75016	142, avenue de Versailles	43	Actualisation sur pièces
1026	France	Lille	59000	253, rue Léon Gambetta	686	Actualisation sur pièces
1045	France	Puygouzon	81990	5, rue Pasteur	1075	Actualisation sur pièces
1049	France	Paris	75007	74, rue Saint-Dominique	30	Actualisation sur pièces
1050	France	Paris	75010	17, rue Château Landon	39	Actualisation sur pièces
1051	France	Paris	75012	12, rue d'Aligre	32	Actualisation sur pièces
1052	France	Paris	75016	115, rue Lauriston	43	Actualisation sur pièces
1053	France	Paris	75017	110, rue des Dames	325	Actualisation sur pièces
1054	France	Ailliant-sur-Tholon	89110	14, rue des Ponts	153	Actualisation sur pièces
1055	France	Paris	75007	56, rue Saint-Dominique	124	Actualisation sur pièces
1056	France	Paris	75007	114, rue Saint-Dominique	69	Actualisation sur pièces
1057	France	Courbevoie	92400	83, rue de Bezons	127	Actualisation sur pièces
1058	France	Courbevoie	92400	1 Bis, avenue Marceau	185	Actualisation sur pièces
1108	France	Toulouse	31000	1, rue Maury	64	Actualisation sur pièces
1109	France	Dijon	21000	17, rue de la Liberté	937	Actualisation sur pièces
1115	France	Manosque	4100	230 B, avenue de la Libération	800	Actualisation sur pièces
1116	France	Paris	75008	29, rue de Turin	29	Actualisation sur pièces
1132	France	Les Andelys	27700	37, place Nicolas Poussin	766	Actualisation sur pièces
1137	France	Toulon	83000	7, rue Berthelot	58	Actualisation sur pièces
1143	France	Albertville	73200	8, rue Gambetta	122	Actualisation sur pièces
1145	France	Lyon	69009	6, rue Sergent Michel Berthet	163	Actualisation sur pièces
1149	France	Montargis	45200	34, rue Dorée	80	Actualisation sur pièces
1154	France	Paris	75015	201, rue de la Convention	33	Actualisation sur pièces
1155	France	Corbeil-Essonnes	91100	8, rue Saint-Spire	76	Actualisation sur pièces
1158	France	Corbeil-Essonnes	91100	39-41, rue Saint-Spire	47	Actualisation sur pièces
1159	France	Troyes	10000	31, rue Louis Mony	44	Actualisation sur pièces
1163	France	Paris	75011	196, boulevard Voltaire	131	Actualisation sur pièces
1168	France	Toulouse	31000	43-45, rue des Filatiers	42	Actualisation sur pièces
1170	France	Nice	6000	53, rue Beaumont	104	Actualisation sur pièces
1250	France	Aix-en-Provence	13100	13, rue Matheron	22	Actualisation sur pièces
1253	France	Grenoble	38000	1, place Grenette	244	Actualisation sur pièces
1254	France	Grenoble	38000	16, rue Jean-Jacques Rousseau	223	Actualisation sur pièces
1258	France	Paris	75009	3, rue de Provence	43	Actualisation sur pièces
1261	France	Bourges	18000	89, rue Mirebeau	37	Actualisation sur pièces
1270	France	Paris	75017	36 Bis, rue Joffroy	43	Actualisation sur pièces
1273	France	Paris	75011	31, boulevard Voltaire	111	Actualisation sur pièces
1274	France	Paris	75011	55-57, rue de la Roquette	156	Actualisation sur pièces
1292	France	Paris	75015	11, rue Beaugrenelle	97	Actualisation sur pièces
1293	France	Paris	75017	17, rue Guersant	147	Actualisation sur pièces
1294	France	Paris	75002	112, rue Réaumur	88	Actualisation sur pièces
1299	France	Paris	75015	67-69, rue du Commerce	60	Actualisation sur pièces
1305	France	Semur-en-Auxois	21140	32, place Notre-Dame	163	Actualisation sur pièces
1306	France	La Verpillière	38290	2, rue de la République	185	Actualisation sur pièces
1307	France	Anost	71550	Le Bourg	163	Actualisation sur pièces
1308	France	La Tour-du-Pin	38110	Rue Pierre Vincendon	1676	Actualisation sur pièces
1316	France	Châteaurenard	45220	83, rue des Peupliers	1319	Actualisation sur pièces
1320	France	Alba-la-Romaine	7400	Place de la Poste	279	Actualisation sur pièces
1321	France	Sancerre	18300	8, rue des 3 Piliers	147	Actualisation sur pièces
1325	France	Marseille	13007	27-29, rue Pasteur	179	Actualisation sur pièces
1328	France	Saint-Jean-Bonnefonds	42320	Place de la République	120	Actualisation sur pièces
1333	France	Boulogne-sur-Mer	62200	22-26, boulevard de Clocheville	955	Actualisation sur pièces
1362	France	Bussy-Saint-Georges	77600	2, rue Aristide Maillol	114	Actualisation sur pièces
1370	France	Paris	75009	3, boulevard Rochechouart	112	Actualisation sur pièces
1371	France	Paris	75004	2-4, rue Ferdinand Duval	115	Actualisation sur pièces
1372	France	Paris	75003	92, rue de Turenne	116	Actualisation sur pièces
1373	France	Asnières-sur-Seine	92600	31-33, Grande Rue Charles de Gaulle	113	Actualisation sur pièces

Patrimoine de la SIIC Selectirente					Surface pondérée m²p	Type de mission au 31 décembre 2019
N° actif	Pays	Ville	Code postal	Adresse		
1381	France	Paris	75017	236-236 Bis, boulevard Pereire	309	Actualisation sur pièces
1418	France	Paris	75011	119, boulevard Voltaire	95	Actualisation sur pièces
1426	France	Bourges	18000	5, boulevard Clémenceau	306	Actualisation sur pièces
1439	Belgique	Antwerpen	2000	Jezusstraat 8	131	Actualisation sur pièces
1501	France	Château-Gontier	53200	62, avenue Carnot	120	Actualisation sur pièces
1511	France	Saint-Chamond	42400	71, rue de la République	192	Actualisation sur pièces
1544	Belgique	La Louvière	7100	50, rue Albert 1er	70	Actualisation sur pièces
1560	France	Paris	75017	81, avenue de Wagram	72	Actualisation sur pièces
1561	France	Auxerre	89000	11, place Charles Lepère	173	Actualisation sur pièces
1568	France	Paris	75001	78, rue Jean-Jacques Rousseau	42	Actualisation sur pièces
1574	Belgique	Mortsel	2640	Mechelsesteeweg 60-62	525	Actualisation sur pièces
1592	France	Paris	75004	19, rue des Ponts	64	Actualisation sur pièces
1608	France	Neuilly-sur-Seine	92200	102, avenue Achille Peretti	863	Actualisation sur pièces
1706	Belgique	Mol	2400	Statiesstraat 38 A-40	395	Actualisation sur pièces
1721	France	Dreux	28100	7, rue de Paris	245	Actualisation sur pièces
1746	France	Sens	89100	101, Grande Rue	57	Actualisation sur pièces
1747	France	Paris	75012	27 Ter, boulevard Diderot	48	Actualisation sur pièces
1786	France	Paris	75012	140, avenue Daumesnil	74	Actualisation sur pièces
1815	Belgique	Bruxelles	1180	Chaussée d'Alsemberg 749	60	Actualisation sur pièces
1831	France	Le Mans	72000	39, rue des Minimes	115	Actualisation sur pièces
1834	France	Dreux	28100	10, Grande Rue Maurice Violette	81	Actualisation sur pièces
1835	France	Paris	75008	86, avenue de Miromesnil	119	Actualisation sur pièces
1844	France	Lyon	69002	27, rue de Brest	118	Actualisation sur pièces
1847	Belgique	Bruxelles	1180	Chaussée d'Alsemberg 839	59	Actualisation sur pièces
1851	France	Blois	41000	25-27, rue Denis Papin	432	Actualisation sur pièces
1852	France	Rouen	76000	70, rue du Gros Horloge	53	Actualisation sur pièces
1853	France	Arras	62000	32, rue Ernestale	61	Actualisation sur pièces
1856	France	Paris	75017	34, rue des Ternes	217	Actualisation sur pièces
1859	France	Marseille	13006	66, rue de Rome	93	Actualisation sur pièces
1864	France	Laval	53000	41, rue du Général de Gaulle	197	Actualisation sur pièces
1868	France	Vichy	3200	12, rue Georges Clémenceau	563	Actualisation sur pièces
1872	France	Dieppe	76200	84-8,6 Grande rue	89	Actualisation sur pièces
1877	France	Brest	29275	70, rue de Siam	491	Actualisation sur pièces
1879	France	Dijon	21000	27, rue de la Liberté	57	Actualisation sur pièces
1881	France	Avignon	84000	1, rue Henri Fabre	74	Actualisation sur pièces
1888	France	Toulouse	31000	11, place Wilson	145	Actualisation sur pièces
1892	France	Nantes	44000	8, rue de la Barillerie	28	Actualisation sur pièces
1903	France	Paris	75015	15, rue Violet	28	Actualisation sur pièces
1912	France	Paris	75015	65, rue de la Convention	44	Actualisation sur pièces
1916	France	Paris	75017	3, rue Rennequin	31	Actualisation sur pièces
1918	France	Paris	75017	87, avenue de Clichy	61	Actualisation sur pièces
1922	France	Aries	13200	45, rue de la République	40	Actualisation sur pièces
1933	France	Amiens	80000	23-25, place René Goblet	126	Actualisation sur pièces
1934	France	Versailles	78000	5, rue du Général Leclerc	101	Actualisation sur pièces
1935	France	Paris	75008	101, boulevard Haussmann	118	Actualisation sur pièces
1940	France	Paris	75006	10, rue du Cherche Midi	62	Actualisation sur pièces
1948	France	Antibes	6600	15, boulevard Albert 1er	65	Actualisation sur pièces
1965	France	Saint-Germain-en-Laye	78100	29-31, rue de Pologne	55	Actualisation sur pièces
1966	France	Paris	75007	22, rue de Grenelle	49	Actualisation sur pièces
1969	France	Paris	75011	147, boulevard Voltaire	65	Actualisation sur pièces
1977	France	Paris	75014	14, avenue Jean Moulin	26	Actualisation sur pièces
1986	France	Paris	75012	251, avenue Daumesnil	42	Actualisation sur pièces
1990	France	Paris	75001	9, rue Jean-Jacques Rousseau	22	Actualisation sur pièces
2016	France	Paris	75017	46, avenue Niel	88	Actualisation sur pièces
2021	France	Avignon	84000	Rue Portail Matheron	75	Actualisation sur pièces
2043	France	Paris	75018	25, rue Lambert	42	Actualisation sur pièces
2132	France	Paris	75012	32, rue du Faubourg Saint-Antoine	134	Actualisation sur pièces
2133	France	Thonon-lès-Bains	74200	9, avenue du Général de Gaulle	744	Actualisation sur pièces
2134	France	Vendôme	41100	71-73, rue du Change	124	Actualisation sur pièces
2135	France	Saintes	17100	44, cours National	326	Actualisation sur pièces
2139	France	Angers	49000	12, rue Saint-Aubin	80	Actualisation sur pièces

Patrimoine de la SIIC Selectirente					Surface pondérée m²p	Type de mission au 31 décembre 2019
N° actif	Pays	Ville	Code postal	Adresse		
2140	France	Angers	49000	7-13, rue Saint-Aubin	77	Actualisation sur pièces
2144	France	Toulouse	31000	45, rue des Toumeurs	178	Actualisation sur pièces
2264	France	Avignon	84000	24, rue de la Croix	109	Actualisation sur pièces
2265	France	Avignon	84000	25, rue de la Croix	64	Actualisation sur pièces
2307	France	Paris	75014	90, rue Didot	22	Actualisation sur pièces
2366	France	Avignon	84000	7, rue des Marchands	50	Actualisation sur pièces
2384	France	Paris	75013	115, avenue d'Italie	54	Actualisation sur pièces
2385	France	Clermont-Ferrand	63000	11, rue du 11 Novembre	63	Actualisation sur pièces
2398	France	Lyon	69005	2, rue Saint-Jean	160	Actualisation sur pièces
2406	France	Issy-les-Moulineaux	92130	36-36 Bis, rue Ernest Renan	63	Actualisation sur pièces
2410	France	Paris	75002	31, boulevard de Bonne-Nouvelle	84	Actualisation sur pièces
2414	France	Paris	75009	29, rue du Faubourg Montmartre	52	Actualisation sur pièces
2440	France	Paris	75006	21, rue des Grands Augustins	25	Actualisation sur pièces
2444	France	Paris	75016	23, rue des Belles Feuilles	36	Actualisation sur pièces
2455	France	Paris	75014	7, rue Brezin	54	Actualisation sur pièces
2456	France	Paris	75010	65, rue du Faubourg du Temple	74	Actualisation sur pièces
2461	France	Paris	75017	89, avenue des Ternes	31	Actualisation sur pièces
2462	France	Paris	75005	135, boulevard Saint-Michel	58	Actualisation sur pièces
2466	France	Montpellier	34000	47, Grande Rue Jean Moulin	26	Actualisation sur pièces
2469	France	Paris	75017	44, avenue de la Grande Armée	225	Actualisation sur pièces
2479	France	Paris	75003	28, rue Rambuteau	27	Actualisation sur pièces
2483	France	Lyon	69003	54, cours de la Liberté	86	Actualisation sur pièces
2485	France	Clermont-Ferrand	63000	2, rue Jean Rochon	57	Actualisation sur pièces
2486	France	Rouen	76000	35, rue du Gros Horloge	93	Actualisation sur pièces
2488	France	Lyon	69008	60, avenue des Frères Lumières	31	Actualisation sur pièces
2513	France	Paris	75016	100, rue Chardon Lagache	87	Expertise avec visite
2515	France	Paris	75012	254, avenue Daumesnil	49	Expertise avec visite
2527	France	Bordeaux	33000	28-30, cours de l'Intendance	2345	Expertise avec visite
2530	France	Paris	75001	10, rue du Mont Thabor	33	Expertise avec visite
2531	France	Paris	75001	24, quai du Louvre	46	Expertise avec visite
2532	France	Paris	75016	95, rue de Longchamp	76	Expertise avec visite
2533	France	Paris	75005	5, rue Saint-Jacques	51	Expertise avec visite
2534	France	Paris	75016	146, rue de la Pompe	87	Expertise avec visite
2535	France	Paris	75004	16, rue de Rivoli	61	Expertise avec visite
2537	France	Paris	75005	36, rue Mouffetard	16	Expertise avec visite
2538	France	Paris	75007	1-3, place du Palais Bourbon	117	Expertise avec visite
2539	France	Paris	75016	80, avenue Paul Doumer	153	Expertise avec visite
2541	France	Paris	75008	66, boulevard Marlesherbes	84	Expertise avec visite
2542	France	Paris	75017	26, rue Poncelet	56	Expertise avec visite
2543	France	Paris	75008	27, boulevard Malesherbes	199	Expertise avec visite
2544	France	Paris	75007	12, place Joffre	174	Expertise avec visite
2545	France	Paris	75017	21, rue Poncelet	93	Expertise avec visite
2546	France	Paris	75016	44, avenue Georges V/ 1, rue Vernet	87	Expertise avec visite
2549	France	Paris	75015	75-77, rue de la Convention	140	Expertise avec visite
2550	France	Paris	75015	79, rue de la Convention	71	Expertise avec visite
2551	France	Paris	75016	140, rue de la Pompe	40	Expertise avec visite
2559	France	Paris	75001	31, rue du Jour	49	Expertise avec visite
2590	France	Paris	75004	52, rue Saint-Louis en L'île	26	Expertise avec visite
2555	France	Paris	75010	139, avenue Parmentier	57	Expertise avec visite
2558	France	Paris	75012	56, boulevard de Picpus	159	Expertise avec visite
2554	France	Paris	75009	2, Square Trudaine/52, rue des Martyrs	101	Expertise avec visite
2589	France	Paris	75015	83, rue de la Convention	150	Expertise avec visite
2556	France	Paris	75017	2, rue Gustave Doré	36	Expertise avec visite
2557	France	Paris	75018	67, rue Caulaincourt	37	Expertise avec visite
TOTAL					63 096	

2.2 Audit technique et environnemental

Nous n'avons eu connaissance d'aucun audit technique ou rapport environnemental concernant les actifs désignés précédemment. Nous avons donc supposé dans le cadre de notre étude, qu'il n'existe aucun élément susceptible de porter atteinte à l'usage et à la valorisation des 289 actifs constituant le patrimoine de la SIIC Selectirente.

2.3 Réglementations CDAC et ERP

Nous n'avons eu communication d'aucune information concernant la situation des biens au regard de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial et/ou de la législation relative aux Etablissements Recevant du Public. Nous avons donc supposé que l'exploitation actuelle de chaque actif est en règle avec les normes et réglementations en vigueur.

2.4 Etat de surfaces

Les surfaces prises en compte sont principalement issues des différents baux communiqués, des états locatifs fournis, des rapports réalisés par la société Crédit Foncier Expertise ou des informations recueillies lors de nos visites. Elles doivent être considérées sous réserve d'un levé établi par un Géomètre-Expert. Nous avons supposé dans le cadre de nos évaluations qu'il s'agit de surfaces utiles. Dans nos évaluations, nous les avons retenues telles quelles. Toutefois, si une modification de ces surfaces devait être constatée lors de l'établissement d'un état de surfaces par un Géomètre-Expert, la valeur des actifs concernés devrait être revue et pourrait s'en trouver modifiée.

Par ailleurs, conformément à la demande de notre client, pour les actifs faisant l'objet d'une actualisation sur pièces, les surfaces pondérées retenues sont issues des rapports réalisés par la société Crédit Foncier Expertise. Nos évaluations doivent donc s'entendre sous toutes réserves.

2.5 Situation juridique

De manière générale, nous avons eu communication d'aucun titre de propriété. En l'absence de ce document, et sauf information contraire pouvant parfois apparaître dans les baux commerciaux ou dossier de présentation, nous avons considéré que les actifs concernés étaient détenus en pleine propriété ou qu'ils ne subissaient aucune servitude pénalisante susceptible d'influer sur leur valorisation ou leur usage.

2.6 Analyse locative

Etat locatif

Afin d'établir la situation locative de chaque actif au 31 décembre 2019, nous avons considéré les différents éléments qui nous ont été communiqués, à savoir baux, avenants, demandes de congé ou de renouvellement, état locatif...

Charges récupérables et non récupérables

Nous n'avons pas reçu de compte d'exploitation présentant le niveau de charges récupérables ou non récupérables par locataire. Cependant, des données relatives au niveau de charges non récupérables nous ont, ponctuellement, été communiquées.

Toutefois, le niveau de charges récupérables et non récupérables ayant un impact sur la valeur des immeubles, si les hypothèses que nous avons supposées dans le cadre de l'évaluation venaient à être modifiées, la valeur de chaque actif immobilier concerné devrait être revue.

2.7 Urbanisme

Se reporter aux rapports d'évaluation en annexes.

Sous réserve de la délivrance de certificats d'urbanisme, nous supposons que l'intégralité de ces renseignements sont exacts et que les services d'urbanisme n'avaient omis aucun élément susceptible d'influer sur notre valorisation.

3 Définitions des valeurs

Juste Valeur (« Fair Value »)

« La juste valeur est le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payer pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

L'entité doit évaluer la Juste Valeur d'un actif ou d'un passif à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur meilleur intérêt économique.

- L'entité doit déterminer l'ensemble des éléments suivants :
- L'actif spécifique ou le passif faisant l'objet de l'évaluation,
- Pour un actif non financier, le « highest and best use » (usage optimal),
- Le marché dans lequel une transaction normale aurait lieu (marché principal ou le marché le plus avantageux).

L'utilisation optimale d'un actif non financier est déterminée en tenant compte de son usage actuel ou alternatif par des acteurs du marché qui maximiserait la valeur physiquement possible, légalement admissible et financièrement faisable, en tenant compte des coûts de reconversion.

L'utilisation optimale est déterminée du point de vue des participants de marché, même si l'entité prévoit une utilisation différente. Cependant, l'utilisation actuelle que l'entité fait d'un actif non financier est présumée être l'utilisation optimale, à moins que le marché ou d'autres facteurs donnent à penser que des participants de marché pourraient maximiser la valeur de l'actif en l'utilisant différemment.

L'entité doit utiliser des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données observables pertinentes et en minimisant celle des données non observables. »

Hierarchisation de la Juste Valeur

La Juste Valeur des actifs doit être hiérarchisée en fonction des paramètres employés et non en fonction des méthodes d'évaluation :

- « Données de niveau 1 : cotation (cours) non ajustée, disponibles à la date d'évaluation, sur des marchés actifs, pour des biens identiques,
- Données de niveau 2 : observable (développé en utilisant des données de marché, telles que des informations publiées sur des transactions réelles, et qui reflètent les hypothèses qu'utiliseraient les acteurs du marché pour fixer un prix), directement ou indirectement, ne faisant pas partie du niveau 1,
- Données de niveau 3 : non observable. »

Quand pour une même méthode, les paramètres ont des niveaux différents, la juste valeur est catégorisée comme le paramètre significatif le moins bien catégorisé (contamination des paramètres).

Cette hiérarchisation permet de calibrer la communication financière pour chaque classe d'actifs. Pour les justes valeurs de niveaux 2 et 3, l'entité doit fournir des descriptions des méthodes d'évaluation et des paramètres.

Plus spécifiquement, concernant les justes valeurs de niveau 3, l'entité doit communiquer les éléments suivants :

- Information quantitative sur les paramètres significatifs non observables,
- Justification d'éventuels transferts d'un niveau à l'autre,
- Description des processus d'évaluation,

- Description narrative des sensibilités.

Valeur Vénale

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller »),
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing »),
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).

Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou Fair Value) du référentiel I.F.R.S.

Valeur Locative de Marché

« La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. »

« La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeubles concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du propriétaire et du locataire,
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- La présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des loyers de commercialisation adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle,
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur. »

En conformité avec le Rapport Barthès de Ruyter, les actifs étudiés seront valorisés en utilisant deux méthodes dont l'une au moins sera choisie dans les deux suivantes dites « par comparaison directe » ou par « le revenu ».

4 Etude de Marché

4.1 Contexte économique

On ne change pas une recette qui gagne

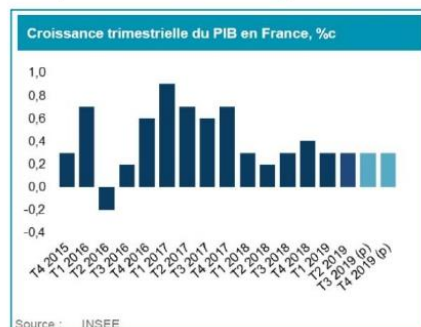
Résilience : l'exception française

La croissance au 2^{ème} trimestre s'est achevée en France dans l'alignement parfait des prévisions et des résultats du 1^{er} trimestre (+0,3 %). C'est aussi ce que les économistes anticipent pour les 3^{ème} et 4^{ème} trimestres avec une croissance estimée en fin d'année à 1,3%, alimentée principalement par la demande intérieure. Il s'agit d'une performance honorable si l'on considère la dégradation des conditions économiques à l'échelle européenne, à commencer par l'Italie et surtout l'Allemagne dont la compétitivité peine à trouver son souffle notamment dans le secteur industriel.

L'économie française est soutenue par un climat des affaires toujours robuste qui se maintient à son niveau de juin dernier (106,2). Le moral des ménages se hisse, quant à lui, à un niveau inégalé depuis plus de 20 mois et affiche une hausse progressive mais très constante (indice 104). Ces succès s'inscrivent dans un contexte international chahuté par de nombreuses incertitudes dont l'issue toujours nébuleuse du Brexit, et l'accélération des tensions entre la Chine et les US et leurs répercussions sur les échanges internationaux. Le commerce extérieur français (+0,1% et 0% aux 2 premiers trimestres) pourrait pâtir de cette situation avec un ralentissement des exportations portées jusqu'ici par les livraisons aéronautiques et navales. Nonobstant un certain retour à la confiance chez les ménages français, l'épargne constitue un refuge générant un excédent en hausse depuis le début de l'année (15,1% de taux d'épargne vs 13,8% en 2017). Ce matelas pourrait venir en soutien de la consommation dont la croissance se situe depuis le début de l'année aux alentours de +0,3% par trimestre. La consommation est pour l'instant stimulée par une inflation contenue et par la hausse du pouvoir d'achat rendue possible par les diverses mesures mises en place en début d'année (prime exceptionnelle, réduction de la taxe d'habitation, etc.).

Tassement des chiffres du chômage

Les créations d'emploi salarié ont poursuivi leur dynamique, quoiqu'à un rythme plus modeste au 2^{ème} trimestre (+0,2% vs +0,4% au 1^{er} trimestre), l'effet des emplois aidés n'étant plus aussi manifeste. Ce léger ralentissement, visible sur tous les secteurs d'activités, contribue néanmoins à faire reculer le taux de chômage de 0,2 points au 2^{ème} trimestre pour atteindre 8,2% en juin, un niveau record depuis 10 ans. L'INSEE table sur un taux de 8,3% en fin d'année grâce à une création nette de plus de 250 000 emplois à fin 2019. La France reste malgré tout en retard de la zone euro (-1,6 points depuis mi-2017) dont le taux de chômage est estimé à 7,6% pour 2019.



4.2 Baromètre du marché et des enseignes

Sous le soleil, exactement

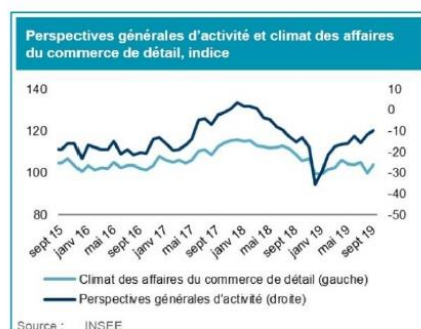
Un été sans trêve

Les signes de retour de la confiance perçus au 1^{er} semestre se sont confirmés durant l'été. Les chefs d'entreprise font à nouveau preuve d'optimisme avec un indice de perspectives générales d'activité toujours négatif mais qui remonte pour renouer avec son niveau de l'été 2018 (-9,8). Le climat des affaires du commerce de détail repart aussi à la hausse après un léger coup de frein au mois d'août. Cette dynamique reste toutefois suspendue à la reprise des mouvements sociaux de la rentrée : grèves de transports et potentiel retour des Gilets Jaunes conditionneront les humeurs et perspectives de la fin d'année. Néanmoins, ce qui est acquis semble déjà profiter aux consommateurs quant à leurs revenus. Les baisses de cotisations sociales et l'exonération partielle de la taxe d'habitation ont permis de lâcher du lest chez les ménages les plus en difficulté. Ce gain de pouvoir d'achat a ainsi contribué à maintenir la croissance de la consommation de certains postes de dépenses sur les 12 derniers mois (+3,8% en équipement du logement, +1% en biens durables), malgré une consommation globale à fin août de -0,8% sur les 12 derniers mois par rapport à la période précédente.

Bouffée d'air en centres-villes

Le retour à l'optimisme s'est traduit dans les chiffres d'affaires du commerce spécialisé, qui reprend du poil de la bête depuis mai selon les chiffres publiés par PROCOS. Les consommateurs se sont réconciliés avec les commerces de centres villes, principaux bénéficiaires de cette embellie, soutenus par une météo estivale favorable (+2,9% en juillet et +3,6% en août). A l'inverse, la périphérie perd 2 points en août, freinée principalement par les centres commerciaux (-1,4% en août). De son côté, le CNCC fait part d'une hausse des performances depuis le mois de mai avec une croissance du cumul de l'indice sur 8 mois à 0,7 %. Il confirme également la bonne tenue des centres de cœur de ville.

Alors que les ventes de la grande distribution à dominante alimentaire sont globalement stables depuis le début d'année (+0,2%), les performances du petit commerce ont suivi une trajectoire plus erratique, notamment durant les mois d'été avec un cumul positif à +1,9% entre janvier et août. Divers secteurs relativement éprouvés jusqu'alors comme l'habillement ou les jeux/jouets ont montré des signes de reprise entre juin et août (respectivement +5,2% et +4,7%). Ces lueurs d'espoir interviennent à point nommé à l'heure où nombre d'enseignes revoient leurs stratégies de développement à la baisse, quitte à arbitrer de façon radicale dans le but de maintenir leurs exigences de rentabilité à grande échelle.



4.3 Centres-villes

Au cœur de l'activité commerciale

Eternels centres-villes

Le regain de fréquentation constaté durant la période estivale n'a pas apaisé les préoccupations des acteurs du commerce, que ce soit du côté des enseignes, des bailleurs mais aussi des collectivités locales. Si un certain nombre d'initiatives se mettent en place au sein de villes moyennes de province identifiées par le plan « Action Cœur de Ville », il faudra attendre pour en constater les effets, au vu de la diversité des problématiques locales et du calendrier électoral des prochains mois. En attendant des résultats tangibles sur le marché régional, l'activité locative des commerces de centre-ville sur les 9 derniers mois s'est concentrée sur la région Ile-de-France (63%) dont 57% sur la capitale, au-delà de la moyenne des 5 dernières années (51%). L'Equipe de la Personne (vêtements, chaussures et bijouterie) a repris le pas sur le secteur Food & Beverage grâce aux mouvements du marché parisien sur ce secteur d'activité, notamment dans le quartier du Marais qui poursuit sa montée en gamme. Avec l'arrivée de VEJA rue du Poitou, Aristocracy rue des Francs-Bourgeois ou Deckers/UGG rue Vieille du Temple, la combinaison « premium/branchée » du quartier n'est plus à démontrer. Ce dynamisme renforce par ailleurs le poids de la rive Droite sur le marché parisien qui concentre à fin septembre 80% des opérations de l'année. Des mouvements sont attendus sur l'axe Rivoli, dont les diverses portions connaissent des destins différents, à commencer par le secteur « La Samaritaine » qui devrait émerger d'ici 2020. Avec l'ouverture du grand magasin DFS et de l'hôtel « Cheval Blanc », cet îlot végétalisé et partiellement piétonnisé s'imposera comme une nouvelle polarité commerciale générant une montée en gamme dans le secteur, formant un nouveau triangle stratégique avec Le Forum des Halles et le quartier du Marais.

Elasticité des valeurs

L'écart se creuse sur le marché des commerces de centres-villes, fortement conditionné par les variations de la demande et leurs répercussions sur les valeurs locatives. Les artères les plus attractives de Paris et des métropoles régionales (axes n°1 et artères du luxe), sont toujours très recherchées alors que, sur les rues secondaires, la demande est de plus en plus faible. Celle-ci est également dictée par la taille des surfaces ; le format « boutique » à savoir les surfaces inférieures à 600 m² sont encore très prisées par les enseignes qui poursuivent leurs stratégies de développement. A l'inverse, l'attractivité des « moyennes et grandes surfaces » tend à s'amenuiser, provoquant des mouvements baissiers sur les valeurs locatives de ces typologies de surfaces.



4.4 Marché de l'investissement

Un marché qui retrouve du peps

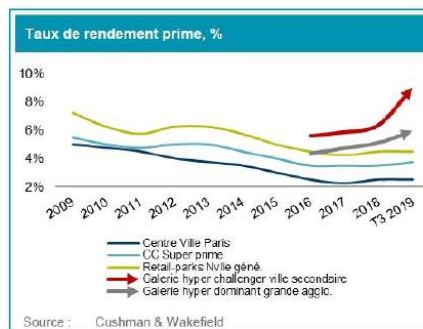
Satisfecit

Des espoirs qui n'ont pas été vains... Après un 1^{er} semestre au ralenti, le 3^{ème} trimestre aura été à la hauteur des espérances et redonne des couleurs au marché de l'investissement en commerce, n'en déplaise aux « retail bashers ». Ainsi plus de 2,6 milliards d'euros ont été investis en commerce à fin septembre, soit un volume supérieur de 10% à celui relevé à la même période en 2018 ! Grâce à cet excellent 3^{ème} trimestre, la part du commerce dans le marché de l'immobilier banalisé récupère un point pour atteindre 13% du volume global investi à fin septembre. Cette performance est liée en partie au retour des grands volumes supérieurs à 100 millions d'euros avec 6 transactions contre 5 à fin septembre 2018. Cette poche de volume est relativement bien répartie entre portefeuilles d'actifs non spécialisés à dominante alimentaire (portefeuille Casino/Fortress, portefeuille Monoprix acquis par Mata Capital), actifs de centre-ville (avenue Montaigne), et centres commerciaux avec la finalisation de l'acquisition du « Passage du Havre » à Paris par AXA IM-RA.

Les dernières opérations confortent la primauté des actifs de centre-ville qui concentrent en volume la moitié des investissements réalisés à fin septembre avec 1,3 milliard d'euros (64% en Ile-de-France). L'avenue Montaigne fait son retour sur scène et comptabilise 3 opérations d'envergure totalisant près de 15% des investissements de la période. Les actifs à dominante alimentaire tiennent la 2^{ème} place (21% du montant investi) grâce à la poursuite des opérations de désinvestissement du Groupe Casino, portant la part des portefeuilles à 53% (45% en 2018). Le retour des grands volumes, combiné à un nombre de transactions en baisse de -20% par rapport à la même période de l'année, a mécaniquement augmenté le montant unitaire qui est repassé au-dessus de la barre de 20 millions d'euros par opération.

Le centre commercial en point de mire

En dépit d'une relative amélioration de la conjoncture ces derniers mois, les ajustements de taux de rendement se poursuivent à la hausse sur les centres commerciaux et particulièrement les galeries d'hypermarchés, sous l'effet conjugué du ralentissement des chiffres d'affaires et d'une vacance persistante sur ce modèle de centre. Il en va de même pour les actifs de centre-ville situés sur des axes secondaires alors que les artères prime et notamment « luxe » résistent encore très bien à ce phénomène de dilatation, au vu des transactions récemment observées sur le marché. Les opérations récentes et celles attendues d'ici la fin de l'année soulignent à nouveau cet écart d'appréciation grandissant entre actifs « core » et produits de type « opportunistes ».



5 Méthodologie d'évaluation

En conformité avec le Rapport Barthès de Ruyter, les actifs étudiés ont été valorisés en utilisant les méthodes « par le rendement » et par « comparaison ».

Méthode par capitalisation des revenus

Cette approche est communément retenue pour évaluer des immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement.

Elle consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu locatif ou potentiel.

Le taux de rendement, estimé par comparaison au marché, est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.).

La valeur ainsi obtenue s'entend « droits de mutation inclus ». Il convient d'en déduire le montant des droits afin d'obtenir une valeur vénale nette pour le vendeur.

Méthode par comparaison

Celle-ci consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise.

6 Hypothèses et définitions

6.1 Champ de notre intervention

Surfaces

Nous réalisons nos évaluations d'après les surfaces des terrains et bâtiments telles qu'elles résultent des renseignements et documents qui nous sont fournis (sous réserve de vérification et de certification par un géomètre-expert). Nous n'effectuons aucun test si cette prestation n'est pas incluse dans notre lettre de mission.

Équipements

Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations "immeubles par destination", ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autres, ni les canalisations.

Nous prenons en compte les indications recueillies et présumons que tous les équipements fonctionnent de façon satisfaisante. De plus, nous supposons que tous les équipements comprennent les dispositifs électroniques nécessaires à leur propre fonctionnement.

Titres de propriété

Notre mission ne comporte ni l'examen des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le Permis de Construire.

Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

Etats locatifs

Dans le cas des immeubles faisant l'objet de locations à des tiers, nous basons notre étude sur l'état locatif qui nous est fourni et supposons qu'aucun accord postérieur n'ait eu pour conséquence de modifier les sommes perçues au titre des loyers ou des charges annexes.

Informations non communiquées

Il est de la responsabilité de notre client de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à notre évaluation.

Si donc, par exemple, aucun droit réel ou accessoire consenti au profit d'un tiers, aucune servitude ou vice caché susceptible de troubler la jouissance des immeubles estimés ne nous est signalé, nous présumons qu'il n'en existe pas.

Urbanisme

Nous procédons, à l'occasion des inspections physiques, à des relevés des données d'urbanisme concernant les biens à expertiser, lorsque cette information nous semble nécessaire et lorsqu'elle ne nous est pas fournie par notre client. Ce relevé de données d'urbanisme ne constitue en aucune façon une certification des données d'urbanisme

et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire...).

Questions environnementales

Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant les terrains et bâtiments, nous partons du principe qu'ils sont en conformité avec les réglementations en vigueur notamment celles concernant la pollution ou la protection de l'environnement et qu'ils ne comportent aucune substance (telle l'amiante) présentant un danger en ce domaine.

Développement Durable

L'actualité du développement durable est forte (pression de l'opinion publique, réglementation en évolution, prise de conscience des acteurs du marché) et pourrait faire évoluer les valeurs dans l'avenir.

Nos évaluations à ce jour peuvent ne pas prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

Utilisation par nous des données ou documents communiqués par notre client

Notre intervention consiste à relever dans ces données ou documents les informations pertinentes pour notre évaluation. Nous n'effectuons pas une lecture intégrale des documents communiqués, et encore moins un audit de ces documents, dont la responsabilité revient à d'autres professionnels.

Evolution des législations

Nos évaluations n'incluent aucune anticipation sur des textes législatifs ou réglementaires qui ne seraient pas revêtus d'un caractère officiel et définitif, même si l'on peut supposer qu'il existe un consensus sur l'évolution de ces législations ou réglementations. Cette règle s'applique en particulier à la législation relative à l'environnement.

Données comptables

En particulier, nous n'effectuons aucun contrôle ou test des données comptables qui nous sont parfois remises, par exemple dans le cadre de l'évaluation d'un hôtel, d'une résidence de loisirs ou d'une maison de retraite.

Fiscalité

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces

paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses.

La responsabilité de Cushman & Wakefield Valuation France ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

Loi Pinel

La loi Pinel récemment adoptée a modifié les principes de récupérabilité des travaux, charges et taxes. Dans notre évaluation, nous avons été amenés à faire des hypothèses pour estimer le revenu net généré par le bien immobilier à évaluer. Néanmoins, à ce jour, il subsiste de nombreuses incertitudes sur l'impact et la prise en compte de cette nouvelle réglementation par le marché. Nous attirons votre attention sur le fait que ces incertitudes pourraient avoir un impact sur les valeurs.

Nous vous conseillons de vous rapprocher d'un avocat spécialisé pour appréhender au mieux les incertitudes liées à l'interprétation de cette nouvelle réglementation.

6.2 Définitions des principales valeurs

Valeur vénale

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller »),

- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing »),

- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,

- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).

Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou Fair Value) du référentiel I.F.R.S.

Valeur locative

« La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. »

« La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeubles concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du propriétaire et du locataire.
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré.
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location.
- La présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des loyers de commercialisation adéquats.
- L'absence de facteur de convenance personnelle.
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur. »

23.4. Attestation relative aux informations provenant de tierces parties

Ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données fournies par les experts immobiliers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites, inexactes ou trompeuses.

La Société déclare que la totalité des évaluations des actifs immobiliers proviennent des experts à l'exception de ce qui est mentionné page 46 du présent Document d'Enregistrement Universel.

23.5. Approbation de l'autorité compétente

Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 28 avril 2020 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129 du 14 juin 2017, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'Enregistrement Universel de SELECTIRENTE peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.



24. TABLES DE CONCORDANCE

24.1. Table de concordance du Document d'Enregistrement Universel

L'information est disponible sur le lien suivant : <http://www.selectirente.com/informations-reglementees/>.

La table de concordance suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par les annexes 1 et 2 du Règlement Délégué conformément au schéma du Document d'Enregistrement Universel.

Les informations non applicables à la Société sont indiquées « n.a ».

	Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Document d'Enregistrement Universel	
		Chapitre / Section	Page(s)
1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE		
1.1	Indication des personnes responsables	23.1	164
1.2	Déclaration des personnes responsables	23.2	164
1.3	Déclaration ou rapport d'expert, informations concernant l'expert et déclaration de consentement	23.3	164-187
1.4	Attestation relative aux informations provenant de tierces parties	23.4	188
1.5	Approbation de l'autorité compétente	23.5	188
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1	Identité des contrôleurs légaux	21.1	163
2.2	Changement éventuel	21.2	163
3	FACTEURS DE RISQUE	5	17-28
4	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ		
4.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	11.1	54
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	11.2	54
4.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	11.3	55
4.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, site web	11.4	55
5	APERÇU DES ACTIVITÉS		
5.1	Principales activités	6	29-41
5.2	Principaux marchés	3.3	12-14
5.3	Evènements importants dans le développement des activités de la société	3.2	11-12
5.4	Stratégie et objectifs	3.1	10-11
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	3.5	14
5.6	Position concurrentielle	3.4	14
5.7	Investissements	6.1	29-32
5.7.1	Investissements importants réalisés	6.1.1	29
5.7.2	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes et méthodes de financement	6.1.4	32
5.7.3	Co-entreprises et engagements pour lesquels l'émetteur détient une proportion significative du capital	6.1.5	32
5.7.4	Questions environnementales	6.6	37-41
6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE		
6.1	Description du groupe	4.1 / 4.2	15 / 16
6.2	Liste des filiales importantes	4.3	16
7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
7.1	Situation financière	7.1	42-45
7.2	Résultats d'exploitation	7.1.1 / 19.1	42-43 / 82-83
8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
8.1	Informations sur les capitaux de la société	8.1	51
8.2	Source et montant des flux de trésorerie	8.2	51
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de la société	8.3	51-53

8.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de la société	8.4	53
8.5	Sources de financement attendues	8.5	53
9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	17	76-78
10	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
10.1	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière de la Société depuis la fin du dernier exercice	9.2	54
10.2	Evènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	9.3	54
11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
11.1	Prévisions ou estimations de bénéfice publiées	10	54
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	10	54
11.3	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	10	54
12	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
12.1	Organes d'administration, de direction et de surveillance	12.1	56-62
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance	12.3	62-63
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
13.1	Montants des rémunérations versées et avantages en nature	12.2 / 20.2	62 / 121-123
13.2	Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, retraites ou autres avantages	n.a	n.a
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
14.1	Dates d'expiration des mandats actuels	13.1	64
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	13.2	64
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	13.3	64
14.4	Gouvernement d'entreprise	13.4	64
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	13.6	69
15	SALARIÉS	14	69
15.1	Nombre de salariés	n.a	n.a
15.2	Participations et stock-options	n.a	n.a
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés au capital	n.a	n.a
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	15	70-72
16.2	Existence de droits de vote différents	15	70-72
16.3	Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	15	70-72
16.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	15	70-72
17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	16	73-75
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
18.1	Informations financières historiques	19.1	80-83
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	22	163
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	22	163
18.4	Informations financières pro forma	n.a	n.a
18.5	Politique en matière de dividendes	7.3.2	47
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	5 / 13.7	20-23 / 69
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	n.a	n.a
19	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES		
19.1	Capital social	15	70-72
19.2	Acte constitutif et statuts	13.5	64-68
20	CONTRATS IMPORTANTS	18	79
21	DOCUMENTS DISPONIBLES	22	163

24.2. Table de concordance du rapport financier annuel

Le Document d'Enregistrement Universel comprend tous les éléments du rapport financier annuel visés aux articles L. 451-1-2 I du Code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF.

La table de concordance suivante renvoie aux extraits du Document d'Enregistrement Universel correspondant aux différentes rubriques du rapport financier annuel.

Les informations non applicables à la Société sont indiquées « n.a ».

Rapport financier annuel		Document d'Enregistrement Universel	
		Chapitre / Section	Page(s)
1	Comptes sociaux	19.1	80-83
2	Comptes consolidés	n.a	n.a
3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	20.5	136-146
4	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	n.a	n.a
5	Rapport de gestion comprenant au minimum les informations mentionnées aux articles L. 225-100-1 I, L. 225-100-1 II, L. 225-211 alinéa 2	Se référer à la table de concordance du rapport de gestion ci-dessous	
6	Déclaration du responsable du rapport financier annuel	23.2	164

24.3. Table de concordance du rapport de gestion

Le Document d'Enregistrement Universel comprend tous les éléments du rapport de gestion visés par les articles L. 225-100 et suivants et L. 232-1 du Code de commerce ainsi que le rapport sur le gouvernement d'entreprise en application des articles L. 225-37 et suivants du Code de commerce.

La table de concordance suivante renvoie aux extraits du Document d'Enregistrement Universel correspondant aux différentes rubriques du rapport de gestion.

Les informations non applicables à la Société sont indiquées « n.a ».

Rapport de gestion		Document d'Enregistrement Universel	
		Chapitre / Section	Page(s)
I.	Activité de la société		
1.	Situation de la société au cours de l'exercice écoulé (C. Com, art. L. 232-1)	3.2 / 3.3 / 6	11-14 / 29-41
2.	Stratégie et perspectives d'avenir (C. Com, art. L. 232-1)	3.1	10-11
3.	Faits marquants postérieurs à la clôture (C. Com, art. L. 232-1)	n.a	n.a
4.	Rapport d'activité et des résultats des filiales (C. Com, art. L. 233-6)	6	29-41
5.	Succursales existantes (C. Com, art. L. 232-1)	n.a	n.a
6.	Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe (C. Com, art. L. 225-100-1,1° et L. 233-6)	3 / 6	10-14 / 29-41
7.	Indicateurs clés de performance financière (C. Com, art. L. 225-100-1, 2°)	19	80-111
8.	Indicateurs clés de performance de nature non financière (C. Com, art. L. 225-100-1, 2°)	n.a	n.a
9.	Prises de participation ou de contrôle dans les sociétés ayant leur siège social en France (C. Com, L. 233-6)	n.a	n.a
10.	Nom des sociétés contrôlées et part du capital social qu'elles détiennent (C. Com, L. 233-13)	4.3	16
11.	Avis de détention de plus de 10% du capital social d'une autre société par actions/participations croisées (C. Com, R. 233-19)	6.3	34-35
12.	Activités en matière de recherche et de développement (C. Com, art. L. 232-1)	7.3.4	48
13.	Couverture de chaque catégorie principale de transactions avec usage de la comptabilité de couverture ainsi que son exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (C. Com, art. L. 225-100-1,6°)	5	17-28
II.	Facteurs de risques – Procédures de contrôle interne et de gestion des risques		
1.	Principaux risques et incertitudes (C. Com, art. L. 225-100-1,3°)	5	17-28
2.	Risques financiers liés aux effets du changement climatique et procédures mises en œuvre pour les limiter (C. Com, art. L. 225-100-1,4°)	5	17-28
3.	Dispositifs de contrôles interne et de gestion des risques (C. Com, art. L. 225-100-1,5°)	5	17-28
III.	Rapport sur le gouvernement d'entreprise (C. Com, art. L. 225-37 et suivants)		
1.	Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux dirigeants mandataires sociaux	12.2 / 20.2	62 / 121-123
2.	Structure de la rémunération annuelle perçue par les dirigeants mandataires sociaux	12.2 / 20.2	62 / 121-123
3.	Éléments de rémunération, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, la cessation ou le changement de fonction ou postérieurement à l'exercice de celle-ci au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux	12.2 / 20.2	62 / 121-123
4.	Ratio d'équité entre les niveaux de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et la rémunération moyenne et médiane des salariés	n.a	n.a
5.	Ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice	12.1	56-62

6.	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une autre société contrôlée par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce	16	73-75
7.	Délégations en cours de validité en matière d'augmentation de capital	20.2	124-125
8.	Modalités d'exercice de la Direction générale	12.1	56-62
9.	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance	12.1 / 13	56-62 / 64-69
10.	Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de surveillance, informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes et résultats en matière de mixité dans les 10% de postes à plus forte responsabilité	20.2	118-128
11.	Éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directoire par le Conseil de surveillance	20.2	118-128
12.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	13.4	64
13.	Modalités de participation des actionnaires à l'assemblée générale	13.4	64
14.	Description de la procédure mise en place par le Conseil de surveillance permettant de procéder à l'évaluation annuelle des conventions courantes	20.2	123 / 126-128
15.	Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	20.2	125
IV.	Déclaration de performance extra-financière (C. Com, art. L. 225-102-1 et R. 225-104)	n.a	n.a
V.	Informations sur le capital social		
1.	Franchissement de seuils déclarés à la Société (C. Com, L. 233-13)	15	72
2.	Participation des salariés au capital social (C. Com, art. L. 225-102)	n.a	n.a
3.	Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social de la Société/ informations relatives aux attributions de stock options et aux attributions gratuites d'actions (C. Com, art. L. 225-185 et L. 225-197-1)	15	70-72
4.	Rachat par la Société de ses propres actions et opérations réalisées au cours de l'exercice (C. Com, art. L. 225-211 al. 2)	15	70-72
5.	Ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital social en cas de rachat d'actions ou d'opérations financières (C. Com, R. 228-90 et R. 228-91)	n.a	n.a
6.	Opérations sur titres réalisées par les dirigeants de la Société et leurs proches au cours de l'exercice (CMF, art. L. 621-18-2)	15	70-72
7.	Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des options de souscription et d'achat d'actions (en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse) (C. Com, R. 225-138)	n.a	n.a
VI.	Autres informations		
1.	Délais de paiement fournisseurs et clients (C. Com, D. 441-4)	7.1.4	45
2.	Résultat et autres éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices (C. Com, art. R. 225-102)	7.1	42-45
3.	Montant des dividendes et distributions au titre des trois derniers exercices (CGI, art. 243 bis)	20.6	148
4.	Dépenses et charges non déductibles (CGI, 223 quater et 223 quinquies)	7.1.3	45
5.	Montant des prêts interentreprises (CMF, art. L. 511-6)	n.a	n.a
6.	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour pratiques anticoncurrentielles prononcées par l'Autorité de la concurrence (C. Com, L. 464-2, I)	n.a	n.a