



**SELECTIRENTE**

F o n c i è r e d ' i n v e s t i s s e m e n t

Société anonyme à directoire et Conseil de Surveillance au capital de 23 453 888 €.  
Siège social : 303 Square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex  
R.C.S. Evry B 414 135 558

## **RAPPORT ANNUEL 2013**

### **DOCUMENT DE REFERENCE**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11/04/2014, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la société SELECTIRENTE au 303 square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex et sur son site internet ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)).



# SOMMAIRE

## RAPPORT ANNUEL 2013

▪ <b>Chiffres clés 2013</b>	<b>4</b>
▪ <b>Organes de direction et de contrôle</b>	<b>6</b>
▪ <b>Rapport de Gestion</b>	<b>7</b>
Evolution du marché immobilier et de son environnement	7
Activité de la Société	9
Situation financière et comptes annuels	18
Informations juridiques et diverses	25
Informations sociales, environnementales et sociétales	37
Perspectives	43
▪ <b>Comptes et Annexes</b>	<b>44</b>
▪ <b>Tableau de composition du Patrimoine</b>	<b>60</b>
▪ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>72</b>
▪ <b>Rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne</b>	<b>74</b>
▪ <b>Rapport complémentaire du Directoire sur l'émission d'OCEANE</b>	<b>79</b>
▪ <b>Rapports des Commissaires aux Comptes</b>	<b>84</b>
▪ <b>Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations RSE</b>	<b>96</b>
▪ <b>Projets de résolutions</b>	<b>99</b>

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL 111

<b>Table de concordance du document de référence</b>	<b>158</b>
--	------------

# CHIFFRES CLES 2013

## SELECTIRENTE foncière spécialiste des murs de commerces

CHIFFRES CLES (en milliers d'euros)	2009	2010	2011	2012	2013
Valeur réévaluée du patrimoine	130 291	144 108	164 181	171 105	177 518
ANR de liquidation	68 750	77 851	86 200	95 756	102 327
Investissements (a)	8 868	10 564	15 936	2 283	5 114
Cessions	1 480	2 409	552	680	1 536
Capitaux propres avant affectation	65 019	66 696	67 789	68 796	69 627
Endettement net	57 437	62 653	73 887	72 427	73 501
Revenus locatifs bruts	11 038	11 245	12 048	12 672	12 946
Revenus locatifs nets	10 637	10 795	11 511	12 173	12 284
Excédent brut d'exploitation	9 255	9 343	9 891	10 720	10 768 (*)
Résultat courant avant impôt	3 151	3 370	3 584	3 975	4 164 (*)
Résultat net	2 498	4 161	3 800	4 080	4 379 (*)
Surface du patrimoine (en m <sup>2</sup> )	84 823	84 946	88 450	89 160	88 317
Nombre d'unités locatives	315	329	339	339	348
Taux d'occupation financier annuel moyen	94,6%	92,8%	96,0%	95,8%	95,0%
CHIFFRES CLES PAR ACTION (en euros)	2009	2010	2011	2012	2013
ANR de liquidation (b) (1)	47,05	53,27	58,92	65,45	69,84
ANR droits inclus (b) (2)	52,34	59,12	65,63	72,46	77,58
Résultat courant après impôt (c)	2,15	2,30	2,42	2,70	2,84 (*)
Résultat net (c)	1,70	2,84	2,59	2,78	2,99 (*)
Cashflow courant (c) (3)	4,57	4,78	4,96	5,39	5,66 (*)
Dividendes	1,70	1,85	2,10	2,25	2,60
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 461 132	1 461 555	1 462 902	1 463 102	1 465 218
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	1 461 132	1 461 555	1 462 902	1 463 102	1 689 984
Nombre d'action ayant jouissance sur l'exercice	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868
Nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868

(a) 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)

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

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

(\*) retraités des frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€). Les chiffres 2013 non retraités sont les suivants : l'EBE s'élève à 10 512 K€, le résultat courant avant impôt s'élève à 3 908 K€, le résultat net s'élève à 4 125 K€, le résultat courant après impôt par action s'élève à 2,66 €, le résultat net par action s'élève à 2,81 € et le cashflow courant par action s'élève à 5,49 €

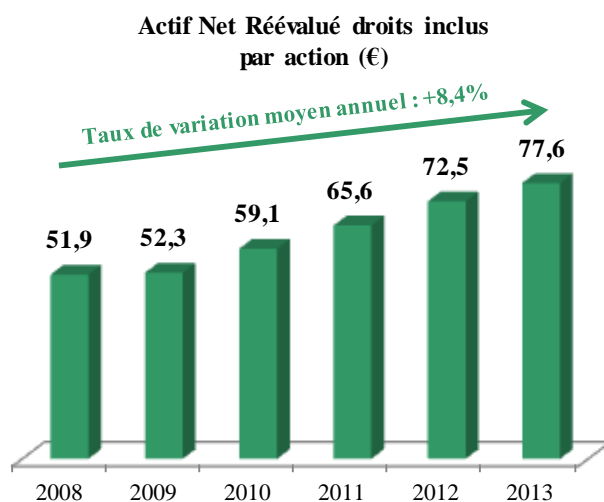
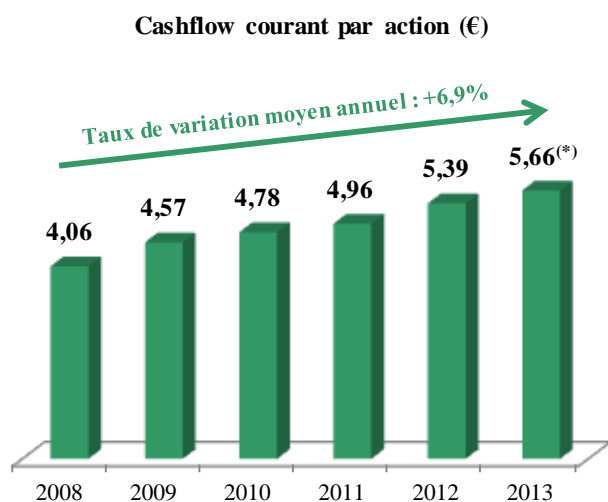
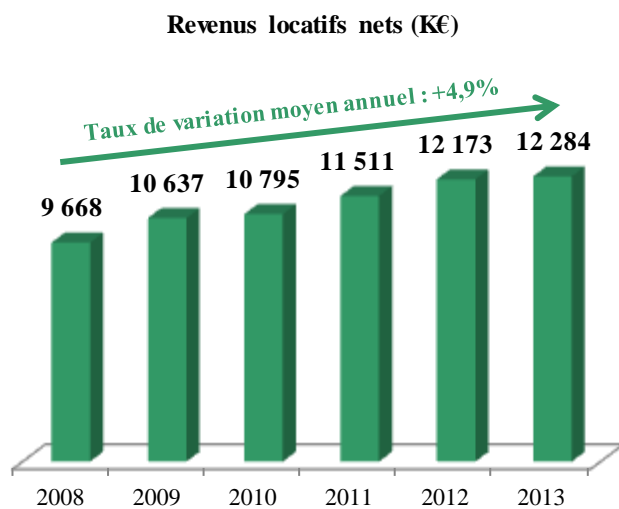
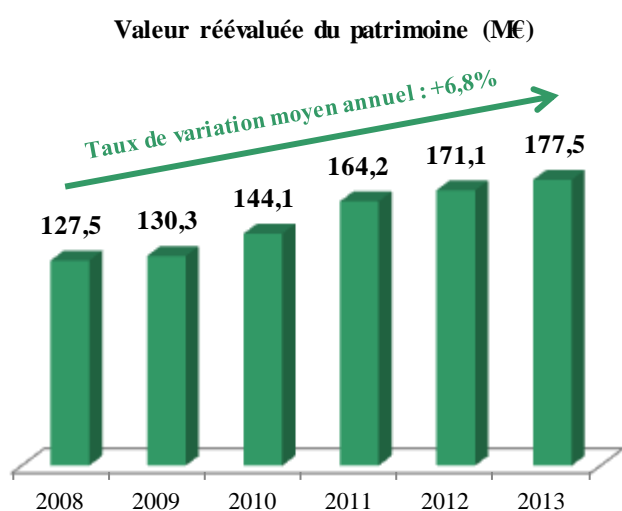
(1) L'ANR de liquidation correspond à l'actif net au 31 décembre réévalué sur la base des expertises immobilières réalisées par les experts indépendants, Foncier Expertise pour les pieds d'immeuble et Cushman & Wakefield pour les moyennes surfaces de périphérie.

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

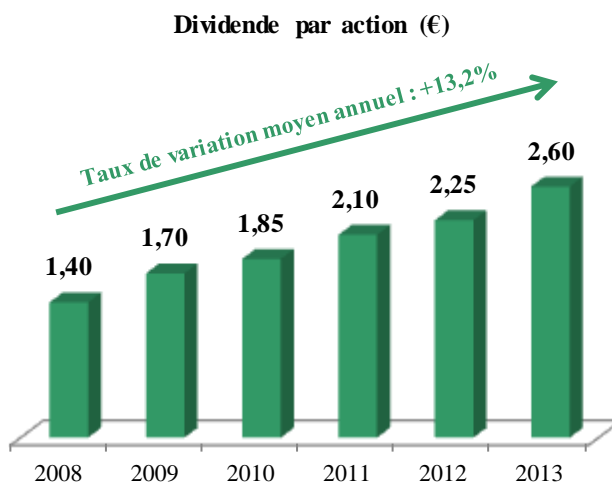
(3) Le cashflow courant correspond à la capacité d'autofinancement dégagée lors de l'exercice (résultat net hors dotations et reprises sur amortissements et provisions et hors plus ou moins-values de cessions d'actifs).



Avenue Niel – Paris 17<sup>e</sup>



(\*) retraité des frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€)



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## Directoire au 31 décembre 2013

Monsieur Jérôme GRUMLER, Président,  
Monsieur Fabien MIEL.

## Conseil de Surveillance au 31 décembre 2013

Monsieur Hubert MARTINIER, Président,  
Monsieur Jean-Louis CHARON, Vice-Président,  
Madame Sigrid DUHAMEL,  
Monsieur Philippe LABOURET,  
La société FONCIERE DE L'ERABLE (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Philippe FAJARDY,  
La société LA MONDIALE PARTENAIRE, représentée par Madame Muriel AUBRY,  
La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,  
La société SOFIDIANE, représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO.

## Comité d'investissement

Monsieur Jean Louis CHARON, Président,  
Monsieur Hubert MARTINIER,  
Monsieur Pierre GERVASI, observateur indépendant.

## Comité d'audit

Monsieur Hubert MARTINIER, Président,  
Monsieur Jean Louis CHARON.

## Société de Gestion

SOFIDY S.A.  
Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007  
Société Anonyme au capital de 544 528 €  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
R.C.S. Evry B 338 826 332

## Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG AUDIT – 1 cours Valmy – 92923 Paris la Défense Cedex  
Suppléant : Monsieur Malcolm MAC LARTY – 1 cours Valmy – 92 923 Paris La Défense

## Experts immobiliers

FONCIER EXPERTISE – 4 quai de Bercy - 94224 Charenton cedex (commerces de centre ville),  
CUSHMAN & WAKEFIELD – 11/13 avenue de Friedland – 75008 Paris (magasins de périphérie).

## Informations

Monsieur Jean-Marc PETER  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
Directeur Général de SOFIDY S.A.  
Tél. : 01.69.87.02.00  
Contact : sofidy@sofidy.com

# RAPPORT DE GESTION

Chers (ères) actionnaires,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale, conformément aux dispositions du Code de Commerce et des statuts de votre Société, afin de soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013 ainsi que les projets de résolutions décrits ci-après.

## EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### CONTEXTE ECONOMIQUE

---

Après un début de récession fin 2012 / début 2013, la croissance française s'établit à + 0,3 % en moyenne annuelle sur 2013 contre zéro en 2012. L'environnement économique européen présente certes des contrastes importants mais l'activité des principaux voisins de la France affiche des résultats et des perspectives plus dynamiques. A l'international les contrastes sont également de mise avec une bonne reprise aux Etats-Unis et des émergents en proie à des sorties de capitaux notamment au bénéfice de l'Europe.

Si la conjoncture semble globalement meilleure qu'il y a un an, ce n'est pas le cas en France où le manque de visibilité domine. L'inversion de la courbe du chômage n'a pas eu lieu et le taux s'installe au-delà des 10%. Le moteur habituel que constitue la consommation des ménages est certes repassé dans le vert (+ 0,4 % en 2013) mais trop timidement. La faiblesse des exportations caractérise toujours le manque de compétitivité de notre économie, et l'absence de confiance des décideurs économiques se traduit par une nouvelle baisse d'investissement des entreprises.

L'année 2014 devrait connaître une timide reprise en France.

### EVOLUTION DU CONTEXTE MONETAIRE ET DE L'EPARGNE EN FRANCE

---

L'année 2013 aura été marquée par une relative stabilité sur le plan monétaire. La BCE a maintenu sa politique accommodante en abaissant même son taux directeur à 0,25 % en novembre 2013 et la FED a engagé la réduction progressive de sa politique quantitative sans effets dommageables sur les taux d'intérêts et la reprise.

Les taux d'intérêts court et long termes se sont légèrement relevés en France : sur le marché interbancaire, l'Euribor 3 mois a évolué de 0,18 % fin 2012 à 0,27 % fin 2013, et concernant les taux longs, l'OAT 10 ans est passé de 1,98 % fin 2012 à 2,50 % fin 2013. Parallèlement, les taux des dettes souveraines des pays dits « périphériques » se sont normalisés.

Le marché du crédit aux entreprises et aux ménages reste difficile. Toutefois, la reconstitution des marges par les banques s'est stabilisée et les emprunteurs bénéficient toujours de conditions de taux attractives.

Le taux d'épargne des ménages français reste élevé mais baisse légèrement à 15,7 % du revenu disponible brut fin 2013. Dans ce contexte, la « pierre papier » comme solution d'épargne sécurisée offrant des performances honorables, en particulier ou par le biais de l'enveloppe fiscalement attractive de l'assurance-vie, garde les faveurs auprès des épargnants mais dans des volumes globalement en baisse d'environ 10 % par rapport à 2012.

## LE MARCHE IMMOBILIER EN 2013

---

Dans cet environnement économique difficile, l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste satisfaisante aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité du marché de bureaux franciliens) avec environ 15,5 milliards d'euros échangés soit un niveau comparable à 2012 (source : CB Richard Ellis). L'année 2013 a été marquée par des transactions plus équilibrées que celles de 2012 en tailles des opérations, finalement assez nombreuses (près de 50 opérations entre 50 et 100 millions d'euros par exemple), et des taux de rendements stables voire à nouveau en baisse pour les meilleurs actifs.

## COMMERCES

---

Le marché des commerces totalise 3,6 milliards d'euros engagés en 2013, renouant avec le niveau record de 2012. Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville affichent des volumes en baisse faute d'une offre suffisante. Les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois moins de 4 % à Paris. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 4,75% et 6,0%. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville a progressé en volume, de même que celui des commerces de périphérie qui affiche des taux de rendement sensiblement plus élevés, destinés à rémunérer un niveau de risque généralement plus important.

## BUREAUX

---

Avec 10,4 milliards d'euros échangés en 2013, le marché des bureaux a été caractérisé par un recul des transactions dans Paris intramuros et un essor des transactions en 1ère couronne et à La Défense. Les investisseurs restent globalement attachés au segment des meilleurs actifs mais le retour d'investisseurs étrangers plus opportunistes et adeptes d'une stratégie plus diversifiée s'est fait sentir en fin d'exercice. Le taux de vacance francilien, stable depuis plusieurs années, a progressé en 2013 pour atteindre désormais 7%. Les taux de rendement descendent à 4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale et s'établissent entre 5,0 % et 6,5 % en 1ère couronne et dans les principales agglomérations régionales. En raison d'un marché de l'emploi toujours très affecté, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés et les mesures d'accompagnement (franchises longues, participations travaux...) plus d'actualité que jamais.

## LOGEMENTS

---

En 2013, les prix de l'immobilier résidentiel ont poursuivi leur léger mouvement de baisse entamé en 2012 (environ - 2,0 %). Parallèlement les volumes de transaction semblent légèrement repartis à la hausse. Les offres à la vente sont importantes mais les constructions de logements neufs toujours insuffisantes dans de nombreuses zones et les taux d'intérêts encore très attractifs. Ces données confortent un scénario de baisse très lente des prix amorcée depuis 2 ans avec cependant de grandes disparités régionales.



Avenue Miromesnil – Paris 16<sup>e</sup>



## ACTIVITE DE LA SOCIETE

Dans ce contexte, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- elle s'est attachée à profiter de conditions de marché particulièrement favorables pour doter SELECTIRENTE de ressources nouvelles par une émission d'obligations convertibles et une opération de refinancement,
- elle a accéléré son programme d'investissement à partir du deuxième semestre afin d'utiliser la trésorerie disponible et de maintenir la capacité de SELECTIRENTE à générer des performances satisfaisantes,
- elle a poursuivi ses actions de gestion locative permettant d'optimiser le taux d'occupation du patrimoine, de valoriser les actifs et le cas échéant de les arbitrer.

### INVESTISSEMENTS REALISES EN 2013

En 2013, SELECTIRENTE a réalisé sept acquisitions de murs de commerce, majoritairement situés à Paris (60 %), pour un prix de revient de 5,1 M€ et procurant une rentabilité nette immédiate de 5,9 %.

Les opérations de l'exercice sont les suivantes :

Type de bien*	Adresse	Locataires	Date acquisition	Surface en m <sup>2</sup>	Prix de revient en euros <sup>(1)</sup>	Loyer net en euros	Rentabilité nette immédiate
CCV	Sens (89) - 101 Grande Rue	Enseigne Telephone Store / Téléphonie	07/01/13	61	329 450	21 383	6,5%
CCV	Paris (12 <sup>e</sup> ) - 27 ter boulevard Diderot	SARL Bomea / Sandwicherie	11/01/13	65	526 550	29 000	5,5%
CCV	Paris (12 <sup>e</sup> ) - 140 avenue Daumesnil	Enseigne Art & Lignes / Ameublement	05/06/13	94	638 700	36 000	5,6%
CCV	Uccle (Belgique) - Ch. d'Alsemberg, 749	Les salons verts / Salon de coiffure	14/10/13	106	573 966	33 000	5,7%
CCV		Crédit Agricole Anjou Maine / Banque		53		6 056	
CCV	Le Mans (72) - 39 rue des Minimes	Enseigne SAGA / Produits cosmétiques	17/12/13	92	432 470	16 392	6,1%
HAB		Logement		50		4 126	
CCV	Dreux (28) - 10 grande rue Maurice Viollette	Enseigne Jennyfer / Prêt-à-porter	19/12/13	111	690 400	43 066	6,2%
CCV	Paris (8 <sup>e</sup> ) - 86 rue de Miromesnil	LCL / Banque	20/12/13	145	1 922 030	110 725	5,8%
<b>TOTAL</b>				<b>778</b>	<b>5 113 566</b>	<b>299 748</b>	<b>5,9%</b>

(1) 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)

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

Comme les années précédentes, les investissements sélectionnés s'efforcent d'offrir le meilleur couple sécurité / rentabilité. Les principaux critères d'investissement ont été :

- l'acquisition prioritaire de murs de commerces de centre-ville,
- la mutualisation des risques par la diversification des implantations et des activités des preneurs,
- la recherche d'emplacements de première qualité dans les rues commerçantes des centres villes,
- la prise de locaux déjà loués, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant et permet, en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus et en période de reprise, de relouer, de « déplafonner » ou de « déspecialiser » à des loyers supérieurs aux précédents.

A titre accessoire, SELECTIRENTE a investi de manière indirecte dans des parts de SCPI et des usufruits temporaires de parts de SCPI à hauteur de 0,3 M€.

Le tableau complet de composition du patrimoine figure en page 60 du présent rapport.

## ARBITRAGES

Au cours de l'exercice 2013, les principales cessions réalisées par SELECTIRENTE ont concernés :

- une moyenne surface de périphérie située ZAC du Coudoulet à Orange (84) pour un prix net vendeur de 1 147 K€, générant une plus-value distribuable de 432 K€ ;
- un local commercial situé rue du Général Leclerc à Saint-Ouen-l'Aumône (95), vacant depuis 2011, pour un prix net vendeur de 280 K€ générant une moins-value de 81 K€ ;
- une chambre de service située rue de Provence à Paris (9<sup>e</sup>) pour un prix net vendeur de 70 K€ générant une plus-value distribuable de 55 K€.

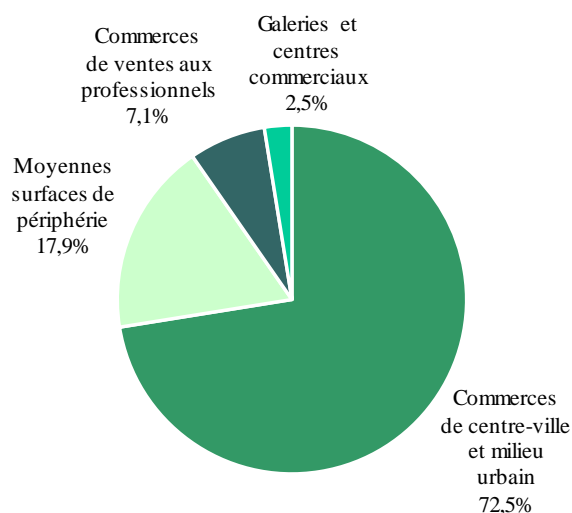
Au total, les arbitrages de l'exercice permettent de dégager une plus-value globale distribuable de 415 K€ pour un prix de cession de 1 536 K€. La plus-value globale distribuable est constituée à hauteur de 380 K€ en résultat de l'exercice et à hauteur de 35 K€ sur le poste « écart de réévaluation » en capitaux propres.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

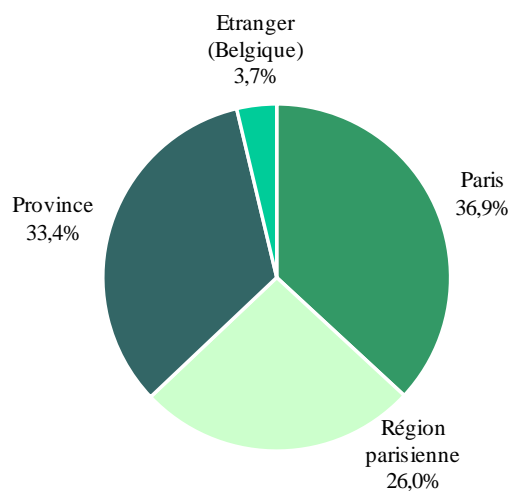
Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 177,5 M€ au 31 décembre 2013 en progression de près de 3,7 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 171,7 M€ (valeurs d'expertises hors droits),
- d'investissements immobiliers indirects (parts de SCPI) pour un montant de 4,8 M€ (plus-values latentes comprises),
- d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 0,9 M€.

**Répartition du patrimoine immobilier par type d'actif**



**Répartition géographique du patrimoine immobilier**



## PARTICIPATIONS

---

En octobre 2005, SELECTIRENTE a pris une participation de 5 % dans la SAS CIMES & CIE. Cette société détient, au travers de filiales, six hôtels situés dans les Alpes, ainsi que leurs fonds de commerce donnés pour la plupart en location gérance à la société TUI UK jusqu'en 2018. Cette prise de participation de type « private equity » s'est traduite par un apport en capital de 25 290 € et une avance en compte courant qui a été intégralement remboursée en janvier 2009.

Elle a été réalisée avec des co-investisseurs parmi lesquels la société TIKEHAU CAPITAL PARTNERS (TCP), cette dernière étant également arrangeur de l'opération. Il est précisé que TCP percevra une commission d'arbitrage et de surperformance lors de la revente de CIMES & CIE ou de ses actifs.



*Grande rue Maurice Viollette – Dreux*

## **FINANCEMENT ET EVOLUTION 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 amortissables sur des durées longues (généralement 15 ans) et majoritairement à taux fixe,
- exclure tout covenant financier,
- mutualiser sa dette auprès de plusieurs établissements avec qui elle entretient un flux d'affaires régulier.

### **Emission d'un emprunt obligataire convertible**

En décembre 2013, SELECTIRENTE a clôturé avec succès une émission d'Obligations à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes (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 1<sup>er</sup> janvier 2020 au prix de 67 €. Elles portent intérêt au taux nominal annuel de 3,5 %.

Cet appel au marché permet à SELECTIRENTE 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.

Les OCEANE sont admises aux négociations sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0011645704.

### **Nouveaux financements mis en place en 2013**

Les acquisitions 2013 ont été financées partiellement par des emprunts bancaires amortissables pour un montant total de 2,7 M€, correspondant à un ratio *Loan to Value* de 64 % pour les actifs concernés.

La Société a par ailleurs procédé à une opération de refinancement d'un portefeuille de 15 actifs immobiliers pour un montant total de 5,1 M€ brut et un apport net de liquidités nouvelles de 3,8 M€ (après remboursement des dettes résiduelles). L'emprunt a été mis en place sur 10 ans avec un profil d'amortissement progressif et une tranche remboursable in fine à hauteur de 43%.

Ces emprunts ont été contractés :

- à hauteur de 76 % à taux fixe : entre 3,10 % et 3,60 % sur des durées comprises entre 10 ans et 15 ans ;
- à hauteur de 24 % à taux variable non couvert : Euribor 3 mois majoré d'une marge entre 1,40 % et 1,58 % entre 10 et 15 ans.

De la même manière que les exercices précédents, les garanties octroyées dans le cadre de ces emprunts consistent en de simples privilèges de prêteur de deniers ou hypothèques conventionnelles, et sans *covenant* financier.



Rue des Merciers – La Rochelle

## Composition de la dette au 31 décembre 2013

Au 31 décembre 2013, la dette financière brute ressort à 90,6 M€. L'endettement net global de SELECTIRENTE a évolué comme suit au cours des cinq derniers exercices :

<i>En milliers d'euros</i>	2009	2010	2011	2012	2013
Emprunt auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	64 478	67 525	74 320	75 895	75 502
Dette financière sur obligations convertibles	0	0	0	0	15 059
Dette financière brute	64 478	67 525	74 320	75 895	90 561
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	7 042	4 871	433	3 467	17 061
Endettement net	57 437	62 653	73 887	72 427	73 501

(1) Pour 2011, la dette financière brute est constituée de dette bancaire à hauteur de 74,0 M€ et de découvert bancaire autorisé à hauteur de 0,3 M€

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

<i>En euros</i>	Au 31.12.2012	Au 31.12.2013
Encours de la dette bancaire	75 894 809	75 502 136
Durée de vie moyenne restant à courir	121 mois	114 mois
% dette à taux variable <sup>(1)</sup>	25,1%	24,5%
% dette à taux variable capée <sup>(1)</sup>	12,0%	11,9%
% dette à taux variable swapée	10,2%	9,2%
% dette à taux fixe	52,6%	54,4%
Coût moyen de la dette sur l'exercice	3,58%	3,39%

(1) Des caps pour un montant total de 8 M€ ont pris effet à compter du 1er janvier 2012 pour 3 ans

Au 31 décembre 2013, la part de la dette bancaire à taux variable non couverte est de 36,5 % ramenée à 24,5 % après prise en compte des caps de taux et à 20,4% après prise en compte de l'OCEANE.



Place Saint-Ferdinand – Paris 17<sup>e</sup>

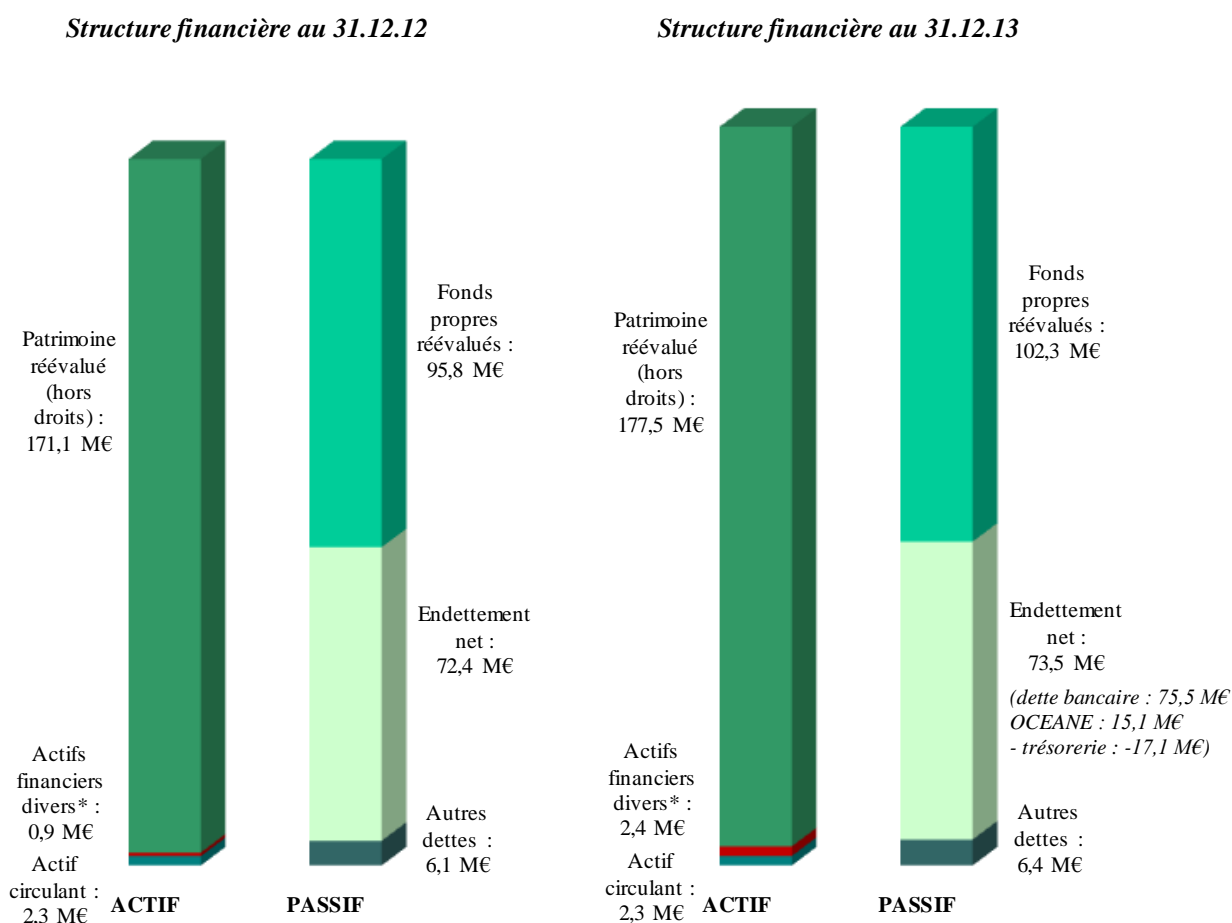


## Gestion du risque de taux

La politique de gestion du risque de taux de SELECTIRENTE a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. SELECTIRENTE emprunte à taux fixe mais aussi à taux variable afin de profiter de l'environnement actuel de taux historiquement bas.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2013 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 0,29 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2013) aurait un impact négatif sur le résultat net 2013 de 265 K€.

## Evolution de la structure financière



\*contrat de liquidité, créances rattachées à des participations, prime de remboursement de l'obligation convertible ...

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

	2009	2010	2011	2012	2013
Dette bancaire / patrimoine réévalué	49,5%	46,9%	45,3%	44,4%	42,5%
Dette brute / patrimoine réévalué (1)	49,5%	46,9%	45,3%	44,4%	51,0%
Endettement net (1) / ANR (2)	83,5%	80,5%	85,7%	75,6%	76,8%
Endettement net (1) / CAF (3)	8,6 x	8,9 x	10,2 x	9,2 x	9,1 x
EBE (4) / Frais Financiers (1)	3,8 x	3,9 x	3,8 x	4,0 x	4,3 x (*)

(1) Y compris les OCEANE

(2) Actif net réévalué (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")

(\*) ce chiffre s'entend hors frais de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€), ces frais non récurrents ayant été intégralement comptabilisés en charge d'exploitation sur l'exercice

## GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice 2013 ressort à 95,0 % contre 95,8 % en 2012. 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 2013, parmi les 348 actifs détenus par SELECTIRENTE, les locaux suivants étaient vacants, en attente de relocation ou d'arbitrage :

- huit moyennes surfaces de périphérie au Mans (72), à Villabé (91), à Caen (14) (sous promesse de vente), à Saran (45), à Saint-Egrève (38) et à Puygouzon (81) ;
- sept commerces de centre-ville rue Jean-Baptiste Pigalle à Paris (9<sup>e</sup>), rue Saint-Spire à Corbeil-Essonnes (91), rue Réaumur à Paris (2<sup>e</sup>), avenue Cernuschi à Menton (06), et rue Jean-Jacques Rousseau à Paris (1<sup>er</sup>) ;
- une surface dans la galerie du centre commercial Joliot Curie à Argenteuil (95) ;
- deux appartements place Nicolas Poussin aux Andelys (27) et place de la République à Montargis (45) ;
- deux surfaces en étage rue Gambetta à Lille (59) et boulevard de Clocheville à Boulogne-Sur-Mer (62).

### Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2013, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

	Nombre	Surface m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements de baux	26	10 811	1 196 833 €	1 328 342 € <sup>(1)</sup>
Relocations	12	693	241 344 €	234 000 €
Cessions de baux avec déspecialisation	7	1 253	182 343 €	182 501 €
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>12 756</b>	<b>1 620 519 €</b>	<b>1 744 842 €</b>
Locations				- €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				121 500 €

(1) Ce chiffre intègre un loyer de 250 K€ pour un actif dont le bail a été renouvelé à effet au 1er janvier 2013 ; ce bail prévoit un loyer à palier sur les 3 premières années (200 K€ en 2013 / 225 K€ en 2014 / 250 K€ à compter de 2015)

Les actions menées en matière de gestion locative ont permis :

- de renouveler et déspecialiser 33 baux avec une progression moyenne des loyers concernés de +9,5 %,
- de relouer des commerces vacants à Corbeil-Essonnes (91), à Paris rue Laborde (8<sup>e</sup>), rue du Roi de Sicile (4<sup>e</sup>), boulevard Richard Lenoir (11<sup>e</sup>), rue Brochant (17<sup>e</sup>), rue Belgrand (20<sup>e</sup>) et rue de Maubeuge (10<sup>e</sup>), à Arpajon (91) et à Anvers (Belgique) ; certaines relocations ont été réalisées avec des baisses de loyers mais elles permettent de régler des situations parfois difficiles (vacance prolongée, ...) et de maintenir des taux de rendement après relocation à des niveaux intéressants ;
- d'encaisser des indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée à hauteur de 122 K€ sur l'exercice. Pour information, l'impact de ces indemnités peut-être mesuré par leur étalement sur la durée du bail (9 ans en général) soit un impact annuel de 14 K€.

Au global, en considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, et en étalant sur 9 ans les indemnités de déspecialisation et droits d'entrée obtenus, ces actions se sont traduites par une hausse des revenus locatifs de 1,1 % du montant total des loyers en année pleine.

### Unités locatives et principaux locataires

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de SELECTIRENTE était constitué de 348 unités locatives pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 12 M€. A cet égard, les 10 locataires les plus importants (représentant plus de 1,5 % du chiffre d'affaires chacun) sont les suivants :

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Saint Gobain (La plateforme du bâtiment)	bricolage	2	7,2%
Groupe Rallye (Casino, Franprix, ...)	alimentaire	16	6,4%
Groupe Crédit Agricole	services bancaires	11	4,2%
Kiloutou	bricolage	4	3,0%
La Poste	services postaux	3	2,8%
BNP Paribas	services bancaires	3	2,8%
Vivarte	prêt-à-porter	2	2,3%
Eurodiff	prêt-à-porter	1	2,2%
Librairie du Savoir	culture	2	2,2%
Picard Surgelés	alimentaire	5	2,0%
TOTAL		49	35,1%

### Litiges

Au 31 décembre 2013, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, deux litiges étaient en cours :

- Pressing à Fontenay-sous-Bois (94) : une procédure porte sur la détermination de la responsabilité de la dégradation du local que le locataire a cessé d'exploiter. Une provision de 60 K€ constituée en 2007 a été maintenue dans les comptes au 31 décembre 2013 pour faire face au risque financier lié à cette procédure ;
- Contrôle fiscal : l'Administration a procédé à la vérification des exercices 2008, 2009 et 2010. Dans ce cadre, elle a adressé une proposition de rectification pour un montant de 280 K€ qu'elle a d'ores et déjà abandonné pour 139 K€ au cours de l'exercice 2012 suite aux observations de SELECTIRENTE ; les procédures de recours se poursuivaient et un avis favorable à SELECTIRENTE a notamment été obtenu devant la Commission Départementale. Une provision de 141 K€ correspondant au risque maximum a été maintenue dans les comptes au 31 décembre 2013. A titre d'évènement postérieur, il convient de noter que SELECTIRENTE a reçu en mars 2014 une notification définitive de 194 € au titre de la procédure engagée par l'Administration, ainsi qu'un courrier annonçant le remboursement d'un trop versé d'impôts sur les sociétés de 71 051 € pour 93 831 € réclamés depuis 2009.

### Grosses réparations

Le montant des gros travaux et des dépenses d'entretien non refacturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 526 K€ en 2013 et a principalement concerné les biens suivants :

- la réfection de la toiture du magasin de Saint-Brice-sous-Forêt (95) pour 154 K€,
- la réfection de la toiture de la surface commerciale place Nicolas Poussin aux Andelys (27) pour 85 K€,
- la réfection de la toiture de la surface commerciale de Montargis (45) pour 48 K€,
- des travaux de réfection de l'actif d'Alfortville (94) suite à un sinistre pour 46 K€,
- la réfection de la toiture de la surface commerciale des Ulis (91) pour 38 K€,
- la rénovation de la surface commerciale boulevard Richard Lenoir à Paris (11e) pour 20 K€,
- le ravalement et la réfection de la toiture de l'immeuble situé Jezusstraat à Anvers (Belgique) pour 18 K€,



- la rénovation de l'électricité et des sanitaires du local commercial situé rue du Général Leclerc à Saint-Ouen-l'Aumône (95) en vue de sa cession pour 17 K€,
- le ravalement de l'immeuble situé grande rue à Epinay-sur-Orge (91) pour 12 K€.

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 81 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2013 et 45 K€ ont été repris car utilisés. Le solde du poste est de 280 K€ au 31 décembre 2013.

### *Honoraires de commercialisation et de gestion technique*

Afin d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, SELECTIRENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à SELECTIRENTE par la société GSA IMMOBILIER se sont élevés à 1,8 K€ HT en 2013.

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 filiales de SOFIDY. Ces missions sont confiées aux conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre à SELECTIRENTE par la société GSA IMMOBILIER se sont élevés à 2,9 K€ HT en 2013.

### *ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT*

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



*Avenue Victor Hugo – Paris 16<sup>e</sup>*

## SITUATION FINANCIERE ET COMPTES ANNUELS

### PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

### BILAN

Au 31 décembre 2013, le total du bilan de la Société s'élève à 166,6 M€ contre 150,8 M€ l'exercice précédent, soit une progression de 10,5 %. Les principaux postes de l'actif sont constitués des immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 146,3 M€ et de la trésorerie pour 17,1 M€. Les principaux postes du passif sont constitués du capital social (23,5 M€), des primes d'émissions (16,6 M€), des écarts de réévaluation (19,6 M€), des emprunts bancaires (75,5 M€) et de l'emprunt obligataire convertible (15,1 M€).

### COMPTE DE RESULTAT ET RESULTATS PAR ACTION

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

<i>En milliers d'euros</i>	31.12.2009		31.12.2010		31.12.2011		31.12.2012		31.12.2013		31.12.2013 retraité (*)	
Loyers des immeubles	9 810	88,9%	10 161	90,4%	10 883	90,3%	11 726	92,5%	11 996	92,7%	11 996	92,7%
Revenus des SCPI et revenus annexes	1 228	11,1%	1 083	9,6%	1 165	9,7%	946	7,5%	950	7,3%	950	7,3%
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>11 038</b>	<b>100,0%</b>	<b>11 245</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 048</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 672</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 946</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 946</b>	<b>100,0%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>10 637</b>	<b>96,4%</b>	<b>10 795</b>	<b>96,0%</b>	<b>11 511</b>	<b>95,5%</b>	<b>12 173</b>	<b>96,1%</b>	<b>12 284</b>	<b>94,9%</b>	<b>12 284</b>	<b>94,9%</b>
Rémunération de la société de gestion	-878	-8,0%	-892	-7,9%	-949	-7,9%	-1 014	-8,0%	-1 035	-8,0%	-1 035	-8,0%
Autres achats et charges externes	-405	-3,7%	-449	-4,0%	-433	-3,6%	-411	-3,2%	-704	-5,4%	-448	-3,5%
Autres produits et charges d'exploitation	-100	-0,9%	-111	-1,0%	-239	-2,0%	-28	-0,2%	-34	-0,3%	-34	-0,3%
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>9 255</b>	<b>83,8%</b>	<b>9 343</b>	<b>83,1%</b>	<b>9 891</b>	<b>82,1%</b>	<b>10 720</b>	<b>84,6%</b>	<b>10 512</b>	<b>81,2%</b>	<b>10 768</b>	<b>83,2%</b>
Dotations aux amortissements	-3 550	-32,2%	-3 738	-33,2%	-3 808	-31,6%	-4 041	-31,9%	-4 075	-31,5%	-4 075	-31,5%
Dotations nettes aux provisions	-302	-2,7%	-44	-0,4%	73	0,6%	-96	-0,8%	-108	-0,8%	-108	-0,8%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>5 402</b>	<b>48,9%</b>	<b>5 561</b>	<b>49,5%</b>	<b>6 156</b>	<b>51,1%</b>	<b>6 584</b>	<b>52,0%</b>	<b>6 328</b>	<b>48,9%</b>	<b>6 584</b>	<b>50,9%</b>
Produits financiers	1 237	11,2%	199	1,8%	84	0,7%	72	0,6%	107	0,8%	107	0,8%
Charges financières	-3 488	-31,6%	-2 390	-21,3%	-2 656	-22,0%	-2 681	-21,2%	-2 528	-19,5%	-2 528	-19,5%
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 252</b>	<b>-20,4%</b>	<b>-2 191</b>	<b>-19,5%</b>	<b>-2 571</b>	<b>-21,3%</b>	<b>-2 609</b>	<b>-20,6%</b>	<b>-2 421</b>	<b>-18,7%</b>	<b>-2 421</b>	<b>-18,7%</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>3 151</b>	<b>28,5%</b>	<b>3 370</b>	<b>30,0%</b>	<b>3 584</b>	<b>29,8%</b>	<b>3 975</b>	<b>31,4%</b>	<b>3 908</b>	<b>30,2%</b>	<b>4 164</b>	<b>32,2%</b>
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	211	1,9%	203	1,8%	260	2,2%	384	3,0%	380	2,9%	380	2,9%
Autres produits et charges exceptionnels	-863	-7,8%	591	5,3%	-12	-0,1%	-270	-2,1%	-161	-1,2%	-161	-1,2%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-653</b>	<b>-5,9%</b>	<b>794</b>	<b>7,1%</b>	<b>248</b>	<b>2,1%</b>	<b>115</b>	<b>0,9%</b>	<b>219</b>	<b>1,7%</b>	<b>219</b>	<b>1,7%</b>
Impôts sur les bénéfices	0	0,0%	-3	0,0%	-33	-0,3%	-10	-0,1%	-2	0,0%	-3	0,0%
<b>Résultat net</b>	<b>2 498</b>	<b>22,6%</b>	<b>4 161</b>	<b>37,0%</b>	<b>3 800</b>	<b>31,5%</b>	<b>4 080</b>	<b>32,2%</b>	<b>4 125</b>	<b>31,9%</b>	<b>4 379</b>	<b>33,8%</b>

(1) Ces chiffres s'entendent hors frais de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€), ces frais non récurrents ayant été intégralement comptabilisés en charge d'exploitation sur l'exercice

SELECTIRENTE affiche en 2013 des revenus locatifs bruts de 12,9 M€, en hausse de +2,2 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est le fruit des nouveaux investissements réalisés fin 2012 (2,3 M€) et en 2013 (5,1 M€) et des actions de gestion locative.

Les loyers seuls progressent de 2,3 % à 12,0 M€. A périmètre constant, ils augmentent de 1,3 %, sous l'effet des actions de gestion locative, des révisions indicielles et d'une bonne résistance du taux d'occupation moyen sur l'exercice (95,0 % en 2013 contre 95,8 % l'exercice précédent).

Cette bonne performance est renforcée par une maîtrise des charges immobilières et des charges d'exploitation et par une baisse du coût de la dette dans un contexte de taux d'intérêts toujours favorable. **Le résultat courant après impôt retraits<sup>(\*)</sup> ressort ainsi à près de 4,2 M€, en hausse de +4,9 %.**

Les cessions de l'exercice (1,5 M€) permettent de dégager une plus-value totale distribuable de 0,4 M€. **Le résultat net de l'exercice retraits<sup>(\*)</sup> affiche une progression de +7,3 % pour s'établir à 4,4 M€ correspondant à un taux de marge nette de 33,8 % contre 32,2 % l'exercice précédent.**

Le résultat par action sur les cinq derniers exercices se présente comme suit :

<i>En euros par action</i> <sup>(1)</sup>	2009	2010	2011	2012	2013	2013 retraits <sup>(*)</sup>
Revenus locatifs bruts	7,53	7,67	8,22	8,64	8,83	8,83
- Charges immobilières	-0,27	-0,31	-0,37	-0,34	-0,45	-0,45
Revenus locatifs nets	7,26	7,36	7,85	8,30	8,38	8,38
- Charges d'exploitation	-0,94	-0,99	-1,11	-0,99	-1,21	-1,03
Excédent Brut d'Exploitation	6,31	6,37	6,75	7,31	7,17	7,35
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	-2,63	-2,58	-2,55	-2,82	-2,85	-2,85
Résultat d'exploitation	3,69	3,79	4,20	4,49	4,32	4,49
Résultat financier	-1,54	-1,49	-1,75	-1,78	-1,65	-1,65
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>2,15</b>	<b>2,30</b>	<b>2,45</b>	<b>2,71</b>	<b>2,67</b>	<b>2,84</b>
- Impôt sur résultat courant	0,00	0,00	-0,02	-0,01	0,00	0,00
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>2,15</b>	<b>2,30</b>	<b>2,42</b>	<b>2,70</b>	<b>2,66</b>	<b>2,84</b>
Résultat exceptionnel	-0,45	0,54	0,17	0,08	0,15	0,15
- Impôt sur résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Résultat exceptionnel après impôt</b>	<b>-0,45</b>	<b>0,54</b>	<b>0,17</b>	<b>0,08</b>	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>
<b>Résultat net</b>	<b>1,70</b>	<b>2,84</b>	<b>2,59</b>	<b>2,78</b>	<b>2,81<sup>(**)</sup></b>	<b>2,99<sup>(**)</sup></b>
Résultat courant distribuable	2,15	2,30	2,42	2,70	2,66	2,84
Résultat sur arbitrages distribuables	0,14	0,14	0,18	0,26	0,26	0,26
Réserves sur arbitrages distribuables	0,38	0,81	0,01	0,00	0,02	0,02
Résultat exceptionnel autre distribuable	-0,59	0,40	-0,01	-0,18	-0,11	-0,11
<b>Bénéfice distribuable de l'exercice</b>	<b>2,08</b>	<b>3,65</b>	<b>2,61</b>	<b>2,78</b>	<b>2,84</b>	<b>3,01</b>
<b>Cashflow courant (CAF)</b>	<b>4,57</b>	<b>4,78</b>	<b>4,96</b>	<b>5,39</b>	<b>5,49</b>	<b>5,66</b>

(1) nombre moyen d'actions sur l'exercice

(\*) ces chiffres s'entendent hors frais de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€), ces frais non récurrents ayant été intégralement comptabilisés en charge d'exploitation sur l'exercice

(\*\*) Sur une base diluée, le résultat net et le résultat net retraits par action s'élèvent respectivement à 2,46 € et 2,61 €

Le cashflow courant par action retraits<sup>(\*)</sup> progresse de +5,0 % à 5,66 €, le cours de l'action au 31 décembre 2013 représentant 10,4 fois ce dernier. La progression annuelle moyenne du cashflow sur les 5 derniers exercices ressort à +6,2 %.

Le tableau des flux de trésorerie est par ailleurs joint au présent rapport.

## RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>(en euros)</i>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	23 453 888	23 453 888	23 453 888	23 453 888	23 453 888
Nombre d'actions ordinaires existantes	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscriptions	-	-	-	-	224 766
<b>II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	11 038 254	11 244 605	12 047 758	12 672 206	12 946 350
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	7 101 167	7 305 385	7 515 125	8 406 693	8 383 911
Impôts sur les bénéfices	-	3 152	32 843	10 008	1 757
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	2 497 895	4 161 023	3 799 906	4 079 665	4 125 006
Résultat distribué	2 491 976	2 709 613	3 078 323	3 298 203	3 811 257
<b>III-RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	4,84	4,98	5,10	5,73	5,72
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	1,70	2,84	2,59	2,78	2,81
Dividende net global revenant à chaque action	1,70	1,85	2,10	2,25	2,60
<b>IV-PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-

## AFFECTATION DE L'ECART DE REEVALUATION, DU RESULTAT ET DISTRIBUTION

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

Le Directoire propose à ce titre à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) de transférer un montant de 336 130,11 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond à hauteur de 34 766,05 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2013 et à hauteur de 301 364,06 € 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 2013 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+ 4 125 006,34 €
Report à nouveau créditeur	<u>+ 4 270 936,18 €</u>
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	8 395 942,52 €
Dotations de la réserve légale (5 % du bénéfice de l'exercice)	- 206 250,32 €
Reprise sur la réserve indisponible (variation des actions propres)	+ 83 828,90 €
Distribution d'un dividende par action de 2,60 € représentant un montant maximum de	<u>- 3 811 256,80 €</u>
Solde affecté en report à nouveau	4 462 264,30 €

En matière de distribution, SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Ce régime impose certaines obligations en matière de distribution (art. 208 C du Code général des impôts), ces obligations ont été renforcées par la Loi de finance rectificative pour 2013 :

- obligation de distribuer, dans l'année qui suit la clôture, 95 % du résultat courant de l'activité SIIC (contre 85 % précédemment). Cette obligation s'élève à 3 580 740,10 € au titre de l'exercice 2013 et sera respectée par la distribution proposée de 3 619 082,21 € au vote de la prochaine Assemblée Générale,
- obligation de distribuer, dans les deux ans qui suivent la clôture, 60 % (contre 50 % précédemment) du résultat de cession (plus-values réalisées à l'occasion des ventes d'actifs immobiliers). L'obligation née des ventes réalisées en 2012, soit 192 174,60 €, sera respectée par la distribution proposée à la prochaine Assemblée Générale. Concernant les ventes réalisées en 2013, cette obligation représentant un montant de 228 007,45 € n'est pas remplie par la distribution proposée à la prochaine Assemblée mais le sera lors de la distribution soumise à l'Assemblée qui se prononcera sur les comptes de l'exercice 2014.

En euros	Base comptable 2013	Base fiscale 2013 (1)	Obligations de distribution		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	3 722 391,98	3 769 200,10	3 580 740,10	2,44	3 619 082,21	2,47
Résultat de cession exonéré et soumis à une obligation de distribution de 60 % dans les deux années qui suivent (3)	380 012,42	380 012,42	228 007,45	0,16	192 174,60	0,13
Résultat taxable	22 601,94	22 601,94			0,00	0,00
Report à nouveau					0,00	0,00
- dont résultats non SIIC					0,00	0,00
- dont résultats SIIC						
<b>Total</b>	<b>4 125 006,34</b>	<b>4 171 814,46</b>	<b>3 808 747,55</b>	<b>2,60</b>	<b>3 811 256,80</b>	<b>2,60</b>

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

(2) rapporté au nombre d'actions en circulation et ayant jouissance au 31.12.2013 / chiffre arrondi

(3) la distribution proposée correspond au report de l'obligation de distribution au titre de 2012, l'obligation de distribution au titre de 2013 étant à son tour reportée d'un an

Depuis la Loi de Finance pour 2012, il est précisé que les dividendes versés dans le cadre de la présente résolution ne sont plus éligibles, pour les actionnaires ayant droit (actionnaires, personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France), à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts. Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement résidentes en France le paiement du dividende est minoré du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 15,5 %, ainsi que du prélèvement obligatoire non libératoire, en application de la loi de finance pour 2013.

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 2013 le montant des réserves distribuables, SELECTIRENTE dispose encore d'un bénéfice et de réserves distribuables de 6,25 € par action en circulation au 31 décembre 2013.

## **ACTIF NET REEVALUE (ANR)**

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).

Ces évaluations sont confiées à la société FONCIER EXPERTISE pour les pieds d'immeubles en centre-ville, tandis que CUSHMAN & WAKEFIELD assure celles des magasins de périphérie. Au 31 décembre 2013, seules les six dernières acquisitions, réalisées au deuxième semestre 2013, n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

L'Actif Net Réévalué (ANR) de SELECTIRENTE est déterminé en ajoutant aux capitaux propres de la Société les plus-values latentes sur les actifs immobilisés assises essentiellement sur les valeurs d'expertises de chaque actif immobilier.



Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de retrait ou de marché. Les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de sociétés sont valorisés à leur valeur nette comptable, c'est à dire à leur coût historique diminué le cas échéant des amortissements déjà pratiqués. Les valorisations détaillées par actif ne sont pas fournies dans la mesure où elles seraient susceptibles de porter préjudice à la société à l'occasion d'arbitrages à venir.

<i>En euros</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2013 dilué <sup>(2)</sup></b>
Capitaux propres (A)	68 795 947	69 627 376	83 787 634
Patrimoine immobilier réévalué <sup>(1)</sup>	165 517 500	171 745 000	171 745 000
Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	138 615 701	139 180 472	139 180 472
Plus ou moins values latentes immobilières (B)	26 901 799	32 564 528	32 564 528
Plus-ou moins values latentes sur titres (C)	58 541	134 908	134 908
<b>ANR de liquidation (A)+(B)+(C)</b>	<b>95 756 287</b>	<b>102 326 812</b>	<b>116 487 070</b>
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 463 102	1 465 218	1 689 984
<b>ANR de liquidation / action</b>	<b>65,45</b>	<b>69,84</b>	<b>68,93</b>
<b>ANR droits inclus / action</b>	<b>72,46</b>	<b>77,58</b>	<b>75,64</b>

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

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

L'ANR par action affiche au 31 décembre 2013 les progressions suivantes par rapport à l'exercice précédent :

- l'ANR de liquidation (sur la base des valeurs d'expertises hors droits) ressort à 69,84 € par action (68,93 € par action sur une base diluée), soit une progression de +6,7 % (+5,3 % sur une base diluée),
- l'ANR droits inclus (estimés sur la base des rapports d'experts à 6,2% en France et à 10 % ou 12,5 % en Belgique selon les régions) ressort à 77,58 € par action (75,64 € par action sur une base diluée), soit une progression de +7,1 % (+4,4% sur une base diluée).

Les valeurs d'expertises sont en progression de +1,9 % à périmètre constant avec une augmentation des valeurs sur les commerces de centre-ville (+3,7 %) qui représente 72,5 % du portefeuille et un recul sur les magasins de périphérie (-2,5 %). A fin 2013, les taux de capitalisation induits par ces expertises (hors droits) ressortent à 6,6 % pour les commerces de centre-ville et 8,9 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 7,2 % pour l'ensemble du patrimoine contre 7,3 % à fin 2012.

### **OPTION POUR LE REGIME FISCAL SIIC**

Pour rappel, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché 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, 60 % 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 finance rectificative pour 2013, elles étaient respectivement de 85 % et 50 % auparavant). L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de

sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

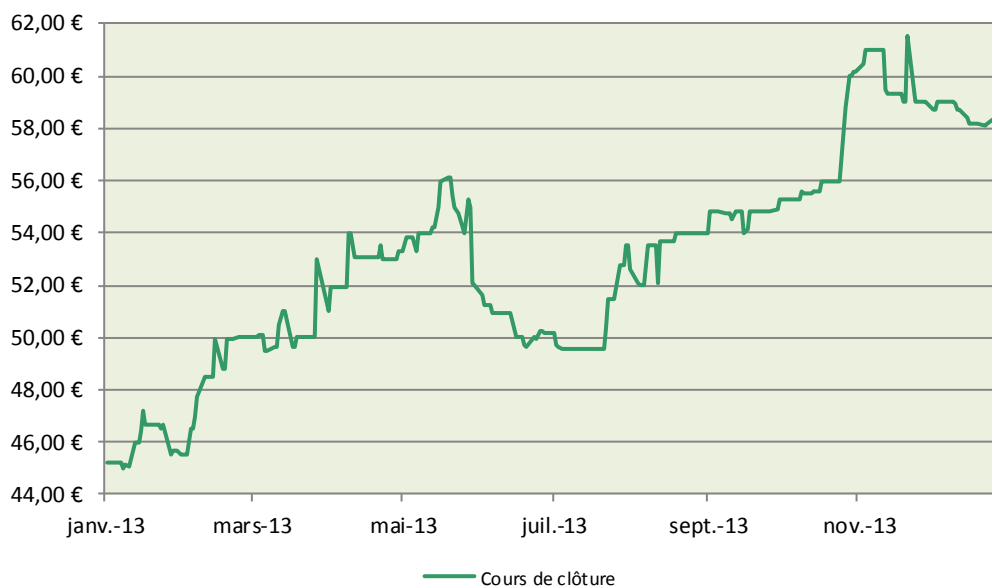
SELECTIRENTE a décidé d'opter pour ce régime fiscal à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007. L'impôt de sortie exigible à ce titre s'est établi à 3,9 M€ et a été définitivement liquidé le 15 décembre 2010. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC, SELECTIRENTE a procédé à une réévaluation comptable 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.

## **L'ACTION SELECTIRENTE**

---

### **Evolution du cours en 2013**

*Evolution du cours de l'action sur l'exercice*



Le titre SELECTIRENTE a évolué en 2013 dans une fourchette comprise entre 45,00 € et 61,50 €. Il s'établissait à 58,99 € au 31 décembre 2013 contre 45,21 € au 31 décembre 2012, soit une progression de +30,5 % sur un an. Un total de 118 233 titres, soit 8,1 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2013 dans le marché (hors transaction de gré à gré hors marché) contre 140 672 titres en 2012, soit 9,6 % du capital. Au 31 décembre 2013, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 86,5 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 28 mai 2013, 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 2013, 650 actions de la Société sont détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,04 % du capital de SELECTIRENTE.

## **COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES ET NON DEDUCTIBLES 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.

### ***DELAIS DE REGLEMENT FOURNISSEURS***

---

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2013 est de 30 jours à date de facture.



*Boulevard Gouvion Saint-Cyr – Paris 17<sup>e</sup>*

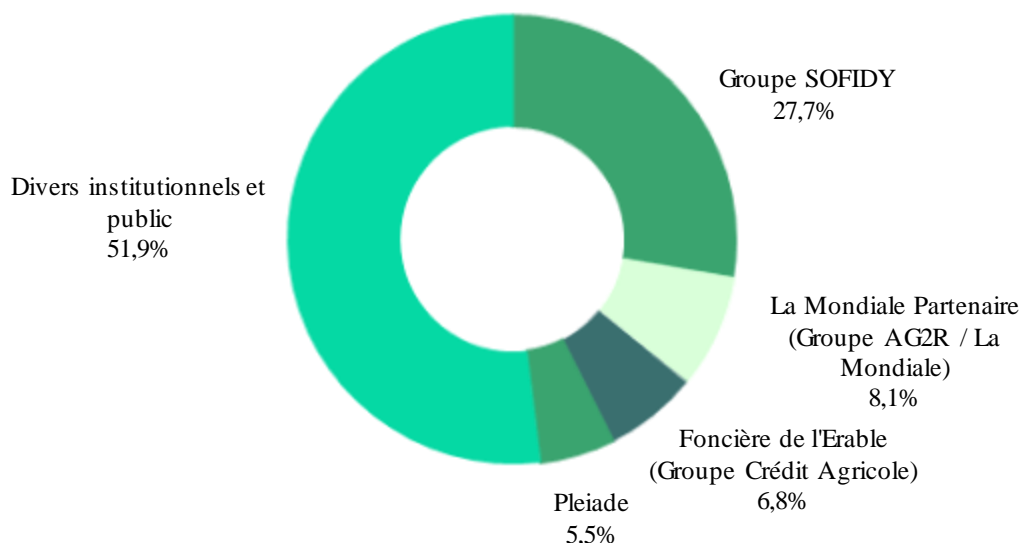


## INFORMATIONS JURIDIQUES ET DIVERSES

### EVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2013, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante (actionnaires détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote) :

#### Répartition du capital SELECTIRENTE au 31 décembre 2013



Au 31 décembre 2013, les principales modifications intervenues au cours de l'exercice dans la détention du capital sont les suivantes :

Actionnaires	31.12.11		31.12.12		31.12.13	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
SA SOFIDY	315 869	21,55%	316 139	21,57%	316 139	21,57%
SAS SOFIDIANE	89 255	6,09%	89 255	6,09%	89 255	6,09%
GSA IMMOBILIER	576	0,04%	576	0,04%	576	0,04%
<i>Sous total Groupe SOFIDY (1)</i>	<i>405 700</i>	<i>27,68%</i>	<i>405 970</i>	<i>27,69%</i>	<i>405 970</i>	<i>27,69%</i>
SA A VIP	194 724	13,28%	194 724	13,28%		
SA MARTIN MAUREL	47 284	3,23%	47 284	3,23%		
<i>Sous total Groupe ALLIANZ</i>	<i>242 008</i>	<i>16,51%</i>	<i>242 008</i>	<i>16,51%</i>		
La Mondiale Partenaire (ex-La Henin Vie)	119 450	8,15%	119 450	8,15%	119 450	8,15%
Foncière de l'Erable (ex-SEDAF)	99 198	6,77%	99 198	6,77%	99 198	6,77%
PLEIADE			80 000	5,46%	80 000	5,46%
Autres actionnaires < 5%	599 512	40,90%	519 242	35,42%	761 250	51,93%
<b>TOTAL</b>	<b>1 465 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 465 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 465 868</b>	<b>100,00%</b>

(1) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Monsieur Christian FLAMARION

A titre complémentaire, il est précisé que les sociétés SOFIDY, SOFIDIANE et PLEIADE ont souscrit respectivement 42 150, 11 899 et 16 000 OCEANE dans le cadre de l'émission de 224 766 obligations convertibles réalisée en décembre 2013. La société Presbourg Kleber Immobilier, gérée par Monsieur Philippe Labouret, lui-même membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE, a également souscrit 4 478 OCEANE dans le cadre de cette émission.

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

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

## MANDATS ET REMUNERATION DES DIRIGEANTS

### Le Directoire

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
Jérôme GRUMLER	Président du Directoire	41 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2006 Renouvellement au Directoire par le Conseil de Surveillance le 17 février 2010 Président du Directoire par le Conseil de Surveillance du 28 mai 2013	31/03/2018	Représentant de SOFIDY comme administrateur de la société GSA Immobilier depuis mai 2006 Président du Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO Membre du Conseil d'Administration de la SICAV Etoile Convertibles
Fabien MIEL	Membre du Directoire	39 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 28 mai 2013	31/03/2018	Néant

De même qu'au cours des trois exercices précédents, Messieurs Jérôme GRUMLER et Fabien MIEL n'ont perçu en 2013 aucune rémunération directe ou indirecte au titre de leurs fonctions au sein du Directoire de SELECTIRENTE. Le taux de présence des membres du Directoire aux réunions depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 est de 100 %.

Il est rappelé que les membres du Directoire sont salariés de SOFIDY, elle-même Société de Gestion de SELECTIRENTE en vertu d'une convention de délégation de gestion complète signée entre les deux sociétés. Cette convention figure chaque année dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle prévoit notamment en rémunération de la mission de gestion du patrimoine immobilier et de la société une commission de gestion qui s'est élevée à 1 034 771 € au titre de l'exercice 2013, 1 013 746 € au titre de l'exercice 2012, 948 688 € au titre de l'exercice 2011, 891 591 € au titre de l'exercice 2010 et 877 575 € au titre de l'exercice 2009.

Le Directoire et la Société de Gestion sont évalués régulièrement par le Conseil de Surveillance sur leur capacité à i) faire progresser les performances par action de SELECTIRENTE et créer de la valeur pour les actionnaires, ii) développer la société sur son cœur de métier. La performance est essentiellement mesurée par la progression de l'Actif Net Réévalué (ANR) par action, ANR qui lui-même évolue largement, outre des facteurs de conjoncture économique et de marché, en fonction des valeurs locatives du patrimoine géré. Le Directoire présente ainsi régulièrement au Conseil de Surveillance les actions menées en matière de relocation, de renouvellement et de cession / déspecialisation de baux qui permettent de faire progresser les valeurs locatives.

## Le Conseil de Surveillance

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS OCCUPES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
MARTINIER Hubert	Président du Conseil de Surveillance	61 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Gérant de la SARL Hubert Martinier Patrimoine et Assurance Administrateur de CODICIL SA Membre du Conseil de surveillance de la SCPI EFIMMO Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER Président du Conseil de Surveillance de la SCPI HAUSSMANN IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE FRANCE PIERRE, puis de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE après fusion de ces deux SCPI Président du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION Membre de la SCPI GRAND PARIS PIERRE Liquidateur amiable de la SA GALVANOPLASTIE ET FONDERIE DU CENTRE – GFC
CHARON Jean-Louis	Vice- président du Conseil de Surveillance	56 ans	CS du 17/09/04, entériné par l'AG du 13 mai 2005, renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Représentant permanent de la SARL CHÂTEAUBRIAND comme Président de CITY STAR EQUITY SAS Président de CONFIM SAS Président de CITY STAR CAPITAL SAS représentant de la SAS HORUS GESTION SAS comme Président du Directoire de NEXSTAR GESTION SAS Président de SOBK SAS Représentant de la SAS SOBK comme Président d'HORUS CAPITAL 1 SAS Gérant de SEKMET EURL Gérant de la SCI LAVANDIERES Gérant de la SCI JLC VICTOR HUGO Gérant de la SARL HORUS GESTION SARL Co-gérant de la SARL CHATEAUBRIAND Censeur de NEXITY Censeur d'AFFINE Vice-président du Conseil de Surveillance de PAREF Administrateur de FONCIERE ATLAND Représentant de la SAS SOBK comme Président de FINHOTEL jusqu'en 2005 Administrateur de RDE jusqu'en 2005
DUHAMEL Sigrid	Membre du Conseil de Surveillance	48 ans	AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Trustee d'URBAN LAND INSTITUTE (ULI) Membre du Conseil d'Administration de l'association des directeurs immobiliers

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS OCCUPES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
Philippe LABOURET	Membre du Conseil de Surveillance	73 ans	AG du 12 juin 2012, renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Membre du Conseil d'Administration de SOFIDY SA Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE 2 Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine Gérant de la SARL PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER Gérant de 21 sociétés patrimoniales
FLAMARION Antoine représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL	Membre du Conseil de Surveillance	40 ans	CS du 25 mars 2005 entériné par l'AG du 13 mai 2005, renouvelé à l'AG du 31 mai 2010	AG 2015 sur comptes 2014	Président de la SAS TIKEHAU CAPITAL Administrateur de TIKEHAU CAPITAL PARTNERS UK LIMITED Gérant de l'EURL TAKUME Gérant de F2 Administrateur de la SAS FINANCIERE FLO Administrateur du Groupe FLO Membre du Comité d'Investissement de TR Advisors Membre du Comité d'Investissement de TEF2008 Membre du Comité de Direction de HEEURICAP Président-Directeur Général de la SA SALVEPAR Président du Comité de Surveillance de la SAS HAO Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Membre et Président du Conseil de Surveillance de la SAS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant qu'Administrateur et Président de la SAS TIKEHAU CAPITAL ADVISORS Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS MAKEMO Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS FAKARAVA Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS TRYPTIQUE Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant qu'administrateur de SOFIDY SA Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant qu'administrateur de CAPEXIS SAS
FAJARDY Philippe représentant de la Foncière de l'Erable (ex SEDAF)	Membre du Conseil de Surveillance	51 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Directeur Général de la société Foncière de l'Erable Directeur Général délégué de NDFI - Nord de France Immobilier Directeur Général adjoint d'IMMNORD
HELLO ESCUDERO Hélène représentant de la société SOFIDIANE	Membre du Conseil de Surveillance	46 ans	CS du 9 mars 2007 entériné par l'AG du 12 juin 2007, renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2018 sur comptes 2017	Représentant de SOFIDIANE Représentant de SOFIDIANE au Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO
AUBRY Muriel représentant de la société LA MONDIALE PARTENAIRE	Membre du Conseil de Surveillance	51 ans	CS du 28 mars 2013 entériné par l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Représentant permanent de VENTADOUR STRATÉGIE (SA), administrateur de LA MONDIALE CASH (GIE) Directeur général et administrateur de VENTADOUR STRATÉGIE (SA) Gérant du 68 FAUBOURG (SARL) Représentant permanent de LA MONDIALE PARTENAIRE (SA), membre du Conseil de surveillance de ACTIPIERRE 3 (SCPI) Représentant permanent de LA MONDIALE, administrateur de OPCI MULTIMARKET (SPPICAV)

Jetons de présence attribués aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissements en 2013 :

Membres du Conseil de Surveillance	2011	2012	2013
M. Martinier (Président)	14 921 €	14 747 €	15 111 €
M. Charon (Vice-Président)	6 349 €	8 081 €	5 444 €
M. Amblard	3 810 €	909 €	
Mme. Duhamel			3 000 €
M. Labouret		909 €	
AVIP	3 810 €	3 636 €	1 000 €
LA MONDIALE PARTENAIRE			3 000 €
FONCIERE DE L'ERABLE (ex.SEDAF)	952 €	1 818 €	
TIKEHAU CAPITAL	1 905 €	1 818 €	4 000 €
SOFIDIANE	3 810 €	3 636 €	4 000 €
<b>Sous-Total</b>	<b>35 556 €</b>	<b>35 556 €</b>	<b>35 556 €</b>

Membres du Comité d'Investissements	2011	2012	2013
M. Charon (Président)	889 €	1 481 €	
M. Martinier	1 778 €	1 481 €	2 222 €
M. Gervasi	1 778 €	1 481 €	2 222 €
<b>Sous-Total</b>	<b>4 444 €</b>	<b>4 444 €</b>	<b>4 444 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>40 000 €</b>	<b>40 000 €</b>	<b>40 000 €</b>

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 est de 63 %. Le taux de présence des membres du Comité d'Investissements aux réunions depuis le 1<sup>er</sup> janvier s'élève quant à lui à 67 %.



*Avenue Simon Bolivar – Paris 19<sup>e</sup>*

## **GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

---

SELECTIRENTE s'attache vis-à-vis de ses actionnaires à mettre en œuvre les meilleures pratiques de gouvernance d'entreprise.

### **Indépendance des membres du Conseil de Surveillance**

La Société s'attache à respecter les principes d'indépendance des membres du Conseil de Surveillance. Au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent Document de Référence, six des huit membres du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE sont indépendants, soit 75 %.

### **Comité d'Investissements**

Afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé, dans sa réunion du 28 juillet 2006, la mise en place d'un Comité d'Investissements. Composé de deux membres et d'un observateur indépendant, ce comité a pour mission :

- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de la valeur du patrimoine de la Société,
- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 15 % de la valeur du patrimoine de la Société.

Il est en outre informé périodiquement par le Directoire de tous les investissements directs ou indirects et de tous les arbitrages projetés ou engagés.

Le Comité d'Investissements est composé de :

- Monsieur Jean-Louis CHARON\*, Président,
- Monsieur Hubert MARTINIER\*, membre,
- Monsieur Pierre GERVASI, observateur indépendant.

\* par ailleurs membres indépendants du Conseil de Surveillance. Cette indépendance au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent Document de Référence a été examinée lors du conseil de surveillance d'août 2006 préparatoire à l'introduction en bourse de la Société et la situation n'a pas changé depuis cette date.

Ce comité s'est réuni en novembre 2013 afin d'étudier les investissements de l'exercice. Le taux de présence des membres est de 67 %.

### **Comité d'audit**

Le Conseil de surveillance de Selectirente a mis en place, en date du 1<sup>er</sup> septembre 2010, un Comité d'audit. Composé de deux membres, ce comité est chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière,
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- du contrôle légal des comptes par les commissaires aux comptes
- et de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Par ailleurs, le Comité émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation à l'Assemblée Générale, rend compte au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Comité d'audit est composé de :

- Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
- Jean-Louis CHARON, membre.



Le comité d'audit est régi par un règlement intérieur définissant son fonctionnement et ses missions. Il s'est réuni le 31 mars 2014 afin d'examiner notamment l'information financière au titre de l'exercice 2013.

### Dispositif de contrôle interne

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion est déléguée à la société SOFIDY selon les termes d'une convention de délégation de gestion signée en 1997 et ayant fait l'objet de deux avenants en janvier 2003 et août 2006. SOFIDY est elle-même une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042.

Le dispositif de contrôle interne de SOFIDY est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables.
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière 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.

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.



*Rue Saint-Dominique – Paris 7<sup>e</sup>*

## HONORAIRES VERSES AUX CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur la sécurité financière et en vertu de l'article L. 820-3 du Code de Commerce, le montant des honoraires versés aux Commissaires aux Comptes doit être porté à la connaissance des actionnaires. Au titre de l'exercice 2013, les honoraires versés au cabinet KPMG se sont élevés à :

- Honoraires de commissariat aux comptes et prestations liées : 54 900 € HT,

	KPMG Audit			
	Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1
<b>Audit</b>				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes				
- Emetteur	<b>50 500 €</b>	53 600 €	<b>92%</b>	100%
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
- Emetteur	<b>4 400 €</b>	-	<b>8%</b>	-
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	<b>54 900 €</b>	<b>53 600 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>				
- Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>54 900 €</b>	<b>53 600 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*SELECTIRENTE n'établissant pas de comptes consolidés, il n'existe pas de co-commissariat aux comptes*

## RISQUES ET INCERTITUDES

Les facteurs de risque susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats sont présentés, sans que la liste en soit exhaustive, page 125 du présent Document de Référence.



## **DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Conformément à l'article L. 225-100 alinéa 7 du Code de commerce, nous vous indiquons que les Assemblées Générales Mixtes des 12 juin 2012 et 28 mai 2013 ont consenti au Directoire les délégations et autorisations d'émettre des actions et autres valeurs mobilières suivantes (ces Assemblées Générales ont annulé et remplacé toutes les précédentes délégations) :

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de l'autorisation	Utilisation au 31 décembre 2013
7 <sup>ème</sup> de l'AGM du 12 juin 2012	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	20 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital 30 000 000 euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 12 juin 2012	
8 <sup>ème</sup> de l'AGM du 12 juin 2012	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance	20 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital 30 000 000 euros pour les titres de créances Dans la limite des plafonds de la 7 <sup>ème</sup> résolution	26 mois à compter du 12 juin 2012	3 596 256 euros de montant nominal des augmentations de capital 14 160 258 euros de titres de créance
9 <sup>ème</sup> de l'AGM du 12 juin 2012	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital	Dans les limites légales et s'imputant sur le plafond de 20 000 000 prévus dans la 7 <sup>ème</sup> résolution	26 mois à compter du 12 juin 2012	
10 <sup>ème</sup> de l'AGM du 12 juin 2012	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres	5 000 000 euros de montant nominal dans les limites du plafond prévu par la 7 <sup>ème</sup> résolution	26 mois à compter du 12 juin 2012	
11 <sup>ème</sup> de l'AGM du 28 mai 2013	Emission de bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique	15 000 000 euros de montant nominal étant précisé que le nombre maximum de bons qui pourra être émis ne pourra excéder 30% du capital de la Société au jour de la décision d'émission dans les limites du plafond prévu par la 7 <sup>ème</sup> résolution	18 mois à compter du 28 mai 2013	
12 <sup>ème</sup> de l'AGM du 28 mai 2013	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10% du capital par période de 24 mois	18 mois à compter du 28 mai 2013	
13 <sup>ème</sup> de l'AGM du 12 juin 2012	Emission d'options de souscription ou d'achat d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce	1,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 12 juin 2012	
14 <sup>ème</sup> de l'AGM du 12 juin 2012	Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre	0,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 12 juin 2012	

Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2012 et de la 11<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2013 est fixé à 20 000 000 euros et a été utilisé à hauteur de 3 596 256 euros au 31 décembre 2013.

## **RAPPORT DU DIRECTOIRE SUR DIVERSES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **Quatrième résolution - Assemblée Générale Ordinaire**

*(Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)*

Le Directoire propose de proroger les dispositions de la 10<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2013 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies dans les articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et du Règlement Européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003. Cette autorisation a pour objet de permettre notamment à la Société d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de ses propres actions dans le cadre d'un contrat de liquidité, d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, à l'occasion de l'exercice de droits attachés à titres donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société, d'annuler les actions achetées.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

### **Cinquième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 7<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2012 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, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait. 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 20 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des sixième, septième, huitième et neuvième résolutions de l'Assemblée Générale (le « Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital ») serait fixé à 20 000 000 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 30 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu de la sixième résolution (le « Plafond Maximum Global de l'Emission de Titres de Créances ») de l'Assemblée Générale serait fixé à 30 000 000 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.

### **Sixième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 8<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2012 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, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, 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 20 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital ;
- 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 30 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global de l'Emission de Titres de Créances ;
- le prix d'émission des actions émises directement serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne de cours corrigée définie ci-dessus ;
- la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se ferait, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale à la moyenne des cours corrigée définie ci-dessus.

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.

#### **Septième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Délégation de compétence 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 9<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2012 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer 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 prévus par la réglementation applicable. Le montant nominal des augmentations de capital s'imputerait sur le montant du plafond global prévu au premier tiret du 2) de la 5<sup>e</sup> résolution de la présente assemblée, soit 20 000 000 €.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 26 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

#### **Huitième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 10<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2012 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 apprécierait par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation serait 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 5 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital. 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.

### **Neuvième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Emission de bons de souscriptions d'actions à attribuer à titre gratuit aux actionnaires de la société en période d'offre publique)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 11<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2013 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider de l'émission de bons de souscription d'actions à attribuer à titre gratuit aux actionnaires de la société en période d'offre publique. Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptible d'être réalisée en vertu de la présente délégation serait fixé à 15 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital en application de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital. Le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder 30 % du capital de la Société au jour de la décision d'émission.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

### **Dixième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 12<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2013 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déciderait, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il déciderait dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

## INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES

L'article 225 de la loi n° 2010-788 dite « Grenelle 2 » et son décret d'application n° 2012-557 du 24 avril 2012 renforcent les informations obligatoires à publier dans le rapport de gestion en matière sociale, environnementale et sociétale.

A ce titre, 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 SELECTIRENTE en réponse à ces thématiques.

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

### DONNEES SOCIALES

Non applicable.

### DONNEES 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 43 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre<sup>1</sup>. 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 SELECTIRENTE s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale 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. 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.

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, Loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction des consommations d'énergie de 38% d'ici 2020 pour l'ensemble du parc tertiaire existant. Dans l'attente des décrets d'application de ces engagements ambitieux et bien que le mouvement d'obsolescence des actifs se fera en plusieurs étapes, SELECTIRENTE anticipe ces obligations et travaille à l'analyse technique des actifs accompagnée de diagnostics de performance énergétique. 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.

Dans le cadre de cette politique de rénovation SELECTIRENTE travaille à l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM...) valorisant durablement les actifs concernés.

Cette démarche passe également par la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales. SELECTIRENTE est convaincue que la réduction de l'empreinte énergétique passe d'abord par une

---

<sup>1</sup> 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.

réflexion menée en commun avec les locataires sur l'utilisation des locaux et la mise en place de systèmes plus économes en ressources naturelles, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores.

Cette réflexion environnementale a amené SELECTIRENTE à faire de la performance environnementale un critère significatif dans sa politique d'investissement et d'arbitrage.

L'ensemble des diagnostics et plans d'actions a été initié en 2011, sa mise en place a été accompagné par une mission de conseil consistant à instaurer des outils de pilotage et de reporting ainsi qu'à sensibiliser les équipes et les prestataires aux meilleures pratiques. 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. A ce titre, SOFIDY a organisé en 2012 une formation concernant l'impact sur les baux commerciaux des évolutions réglementaires en matière de développement durable et une formation concernant l'intégration des données environnementales dans le système d'information de SOFIDY.

### *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.

## **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*

Les actifs de la Société étant situés en France et en Belgique, elle n'est pas concernée par des contraintes locales particulières concernant l'approvisionnement en eau.

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 Documents de Référence 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. 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.

### *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.

### **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 permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments concernés.

#### *L'adaptation aux conséquences du changement climatique*

SELECTIRENTE profite des travaux de rénovation qu'elle entreprend pour améliorer l'isolation du bâti (changement de fenêtres, isolation des murs extérieurs, isolation des toitures, ...) afin de diminuer les consommations énergétiques et donc les émissions de gaz à effet de serre.

### **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.

## **DONNEES SOCIETALES**

### **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 composés 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.

### **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 Principes 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 réalisés 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*

Non applicable.

## **NOTE METHODOLOGIQUE DE REPORTING DES INFORMATIONS RSE**

La démarche de reporting RSE de SELECTIRENTE se base sur les articles L.225-102-1, R.225-104 et R.225-105-2 du Code de commerce français.

### **1 Période de reporting**

Les informations collectées couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier de l'année N au 31 décembre de l'année N, sans distinction entre les différentes informations. La remontée de ces informations s'effectue à une fréquence annuelle.

### **2 Périmètre**

Le périmètre de reporting RSE a pour objectif d'être représentatif des activités de la Société. Il est défini selon les règles suivantes :

- La Société ne contrôlant aucune filiale ou participation, le périmètre de reporting est constitué de SELECTIRENTE S.A.
- SELECTIRENTE S.A. ne portant pas de salariés, le reporting des informations sociales n'est pas applicable à la Société.

### **3 Indicateurs de performance**

En raison de l'application récente des obligations réglementaires, la Société n'a pas encore mis en place une collecte d'indicateurs représentatifs des impacts environnementaux et sociétaux liés à son activité et des risques associés aux enjeux des métiers exercés. La Société engage la collecte d'indicateurs représentatifs à compter de l'exercice 2014.

### **4 Consolidation et contrôle interne**

Les informations qualitatives sont collectées de manière centralisée par la société de gestion SOFIDY. Les données sont contrôlées et validées par la Société de Gestion SOFIDY.

### **5 Contrôles externes**

En application des obligations réglementaires exigées par l'article 225 de la loi Grenelle 2 et son décret d'application du 24 avril 2012, SELECTIRENTE a demandé à partir de l'exercice 2013 à son Commissaire aux comptes un rapport comportant une attestation relative à l'établissement des informations devant figurer dans le rapport de gestion et un avis motivé sur la sincérité des informations publiées.

## PERSPECTIVES

Suite à l'émission d'OCEANE de décembre 2013, SELECTIRENTE entend poursuivre en 2014 un programme d'investissement actif et conforme à sa stratégie d'acquisition d'actifs commerciaux, notamment en centre-ville.

Tous les efforts de votre Société de Gestion seront mis en œuvre pour valoriser le patrimoine (via des déplafonnements de loyers, des arbitrages...) et optimiser la gestion de l'endettement.



*Boulevard Voltaire – Paris 11<sup>e</sup>*

# RAPPORT FINANCIER 2013

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2013

ACTIF <i>En euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/13			Exercice N-1, clos le 31/12/12
	BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
Concession, Brevets	1	-	1	1
Frais d'établissement	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	2 464 804	1 565 928	898 877	799 471
<b>Immobilisations Corporelles</b>				
Terrains	46 525 002	-	46 525 002	44 945 162
Constructions	115 681 269	23 025 799	92 655 470	93 670 539
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 057 763	-	1 057 763	499 188
<b>Immobilisations Financières</b>				
TIAP*	4 739 066	-	4 739 066	4 729 803
Créances rattachées à des TIAP	-	-	-	-
Fonds de roulement	81 212	-	81 212	73 286
Autres immobilisations financières	331 307	-	331 307	297 253
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>170 880 426</b>	<b>24 591 727</b>	<b>146 288 699</b>	<b>145 014 704</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>				
Créances locatives	513 252	-	513 252	317 234
Créances douteuses	1 041 231	827 823	213 407	180 155
Clients factures à établir	137 792	-	137 792	283 864
Locataires charges à rembourser	1 185 832	-	1 185 832	1 227 535
<b>Autres créances</b>				
Créances fiscales	91 658	-	91 658	70 589
Produits à recevoir	182 066	-	182 066	193 323
Débiteurs divers	65 645	65 645	-	30
Fournisseur débiteurs	-	-	-	-
<b>Trésorerie</b>				
Valeurs mobilières de placement	15 324 768	-	15 324 768	154 103
Instruments de trésorerie	22 966	-	22 966	45 933
Disponibilités	1 713 021	-	1 713 021	3 267 392
<b>Charges constatées d'avance</b>	22 906	-	22 906	22 906
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>20 301 136</b>	<b>893 468</b>	<b>19 407 668</b>	<b>5 763 063</b>
Prime de remboursement des Obligations	892 948	-	892 948	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>192 074 510</b>	<b>25 485 195</b>	<b>166 589 315</b>	<b>150 777 767</b>

\* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2013 (SUITE)

<b>PASSIF</b> <i>En euros</i>	<b>Exercice N, clos le 31/12/13</b>	<b>Exercice N-1, clos le 31/12/12</b>
Capital social	23 453 888	23 453 888
Primes d'émission	16 618 614	16 618 614
Ecart de réévaluation	15 279 384	15 596 751
Ecart de réévaluation distribuable	4 370 468	4 053 101
Réserve légale	1 376 317	1 172 334
Réserve indisponible	120 859	131 041
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	4 270 936	3 678 650
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4 125 006</b>	<b>4 079 665</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>69 627 376</b>	<b>68 795 947</b>
Provisions pour risques	201 282	201 282
Provisions pour charges	280 492	245 052
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>481 774</b>	<b>446 334</b>
<b>Emprunts</b>		
Dette financière sur obligations convertibles	15 059 322	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	75 502 136	75 894 809
Emprunts et dettes financières diverses	263 262	238 615
Dépôt de garantie	2 822 321	2 772 002
<b>Dettes</b>		
Clients avoires à établir	199 638	43 668
Clients créditeurs	275 657	284 541
Clients avances sur charges	1 224 461	1 262 236
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	598 439	476 825
Dettes fiscales et sociales	298 503	291 381
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Créditeurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	220 257	221 507
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>4 506</b>	<b>38 238</b>
<b>DETTES</b>	<b>96 480 165</b>	<b>81 535 486</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>166 589 315</b>	<b>150 777 767</b>

## COMPTE DE RESULTAT 2013

<i>En euros</i>	<b>Exercice N, clos le 31/12/13</b>	<b>Exercice N-1, clos le 31/12/12</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Loyers	11 996 362	11 726 446
Revenus des usufruits et participations	694 718	734 264
Revenus annexes	255 270	211 496
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>12 946 350</b>	<b>12 672 206</b>
Charges locatives refacturables	759 776	884 301
Taxes refacturables	940 418	927 068
Commissions et courtages	17 314	6 901
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	312 748	274 259
Autres produits	2 342	8 716
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>14 978 948</b>	<b>14 773 451</b>
<b>Charges immobilières</b>		
Charges locatives non refacturables	237 423	147 477
Charges locatives refacturables	759 776	884 301
Entretien non refacturable	89 871	81 275
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>		
Taxes non refacturables	171 584	114 796
Taxes refacturables	940 418	927 068
Autres impôts	163 624	155 438
<b>Autres achats et charges externes</b>		
Rémunération de la société de gestion	1 034 771	1 013 746
Honoraires	349 943	298 495
Assurances	43 855	48 620
Services bancaires	291 347	39 094
Autres achats	18 505	24 649
<b>Dotations d'exploitation</b>		
Dotations aux amortissements	4 075 154	4 040 575
Dotations aux provisions pour créances douteuses	340 346	290 638
Dotations aux provisions pour gros entretien	80 649	79 289
Dotations aux provisions pour risques	-	-
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir	-	-
<b>Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)</b>	<b>53 381</b>	<b>44 025</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>8 650 646</b>	<b>8 189 484</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6 328 302</b>	<b>6 583 966</b>



## COMPTE DE RESULTAT 2013 (SUITE)

<i>En euros</i>	<b>Exercice N, clos le 31/12/13</b>	<b>Exercice N-1, clos le 31/12/12</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits sur créances rattachées à des participations	-	-
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	91 734	34 632
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	15 414	37 094
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
<b>Total des produits financiers</b>	<b>107 148</b>	<b>71 726</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts et charges assimilés	2 278 940	2 455 115
Charges nettes sur cessions de VMP	2 576	961
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	-	-
Autres intérêts et charges assimilés	240 269	224 717
Dotations aux amortissements et aux provisions	6 116	-
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 527 901</b>	<b>2 680 793</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 2 420 753</b>	<b>- 2 609 067</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>3 907 549</b>	<b>3 974 899</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	38 005	3 570
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 535 561	680 000
Reprise sur provisions et transferts de charges	131 969	84 277
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>1 705 535</b>	<b>767 847</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	131 173	92 367
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 155 548	295 651
Dotations aux amortissements et provisions	199 600	265 056
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>1 486 321</b>	<b>653 074</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>219 214</b>	<b>114 774</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>1 757</b>	<b>10 008</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>4 125 006</b>	<b>4 079 665</b>

## ANNEXE

### I – Faits marquants de l'exercice

Aucun événement marquant en 2013 et aucun événement postérieur susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes de l'exercice ne sont à signaler.

### II - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2013 sont établis selon les principes du Plan Comptable Général. SELECTIRENTE n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS.

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

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

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

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

#### • *Immobilisations incorporelles*

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat 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<sup>er</sup> janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur 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 2013, des reprises de provisions ont été réalisées pour un montant total de 50 411 € et de nouvelles dotations ont été constituées pour un montant total de 97 220 €.

- *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. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2013.

- *Créances*

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

- *Instrument de trésorerie*

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

- *Frais d'augmentation de capital / prime d'émission*

La société a opté pour l'enregistrement des frais d'augmentation de capital en diminution de la prime d'émission pour leur montant net d'impôt. Aucune augmentation de capital n'a été réalisée en 2013.

- *Frais d'émission des obligations / prime de remboursement des obligations*

Les frais d'émission de l'obligation convertible émise en décembre 2013 (256 138 €) sont intégralement comptabilisés en charges d'exploitation sur l'exercice 2013, sans étalement.

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

### **III - Notes sur les postes du bilan**

---

- *Immobilisations incorporelles*

Elles sont exclusivement constituées d'usufruits temporaires de parts de SCPI dont la liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

- *Immobilisations corporelles*

Elles sont constituées des immeubles constituant le patrimoine immobilier locatif dont la liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières concernent principalement des parts de SCPI acquises en pleine propriété et une participation de 5 % dans la SAS CIMES & Cie. Leur liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

• *Etat des immobilisations au 31 décembre 2013*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2012 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		31/12/2013 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais d'établissement						
Concession, Brevets	1					1
Autres immobilisations incorporelles	2 491 104		345 482		371 782	2 464 804
<b>TOTAL</b>	<b>2 491 105</b>	<b>-</b>	<b>345 482</b>	<b>-</b>	<b>371 782</b>	<b>2 464 805</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	44 945 162		1 869 374		289 533	46 525 002
Constructions	113 165 489		3 741 651		1 225 870	115 681 269
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	499 188		747 767	189 192		1 057 763
<b>TOTAL</b>	<b>158 609 839</b>	<b>-</b>	<b>6 358 791</b>	<b>189 192</b>	<b>1 515 403</b>	<b>163 264 035</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
TIAP*	4 729 804		9 263			4 739 067
Créances rattachées aux TIAP*	-					-
Fonds de roulement	73 286		8 546		620	81 212
Autres immobilisations financières	297 253		204 149		170 095	331 307
<b>TOTAL</b>	<b>5 100 343</b>	<b>-</b>	<b>221 958</b>	<b>-</b>	<b>170 715</b>	<b>5 151 586</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>166 201 287</b>	<b>-</b>	<b>6 926 232</b>	<b>189 192</b>	<b>2 057 900</b>	<b>170 880 426</b>

\* 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.

• *Etat des amortissements et provisions au 31 décembre 2013*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2012	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 691 633	246 077	371 782	1 565 928
<b>TOTAL</b>	<b>1 691 633</b>	<b>246 077</b>	<b>371 782</b>	<b>1 565 928</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	18 988 739	3 829 077	313 308	22 504 508
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL</b>	<b>18 988 739</b>	<b>3 829 077</b>	<b>313 308</b>	<b>22 504 508</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 680 372</b>	<b>4 075 154</b>	<b>685 090</b>	<b>24 070 436</b>

\* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2012</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	506 210	123 439	108 358	521 291
Sur immobilisations financières	-			-
Sur créances clients	713 956	340 346	226 479	827 823
Sur autres créances	89 256		23 611	65 645
<b>TOTAL</b>	<b>1 309 422</b>	<b>463 786</b>	<b>358 448</b>	<b>1 414 759</b>

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 521 291 € se décomposent en :

- 53 209 € 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,
- 468 083 € 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 :
  - 36 053 € pour une boutique situé rue Vaugirard à Paris (15<sup>e</sup>),
  - 309 179 € pour deux magasins de périphérie à Puygouzon (81),
  - 41 965 € pour une boutique 8 rue Saint-Spire à Corbeil (91),
  - 80 885 € pour un commerce de centre-ville avenue Cernuschi à Menton (06).

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

Les provisions sur autres créances portent sur une créance relative au solde de la vente de la participation ANTIKEHAU SAS réalisée en décembre 2005. Dans le cadre de cette cession, une partie du prix de vente a été séquestrée en couverture de la garantie d'actifs et de passifs octroyée à l'acheteur et décrite dans les engagements hors bilan. A la clôture de l'exercice 2013, seul le montant résiduel non encaissé du séquestre figure à l'actif pour 65 645 € suite à un nouveau règlement partiel de 23 611 € intervenu en 2013 qui a fait l'objet d'une reprise du même montant. Le solde est intégralement provisionné compte tenu du risque de recouvrement identifié. Pour mémoire, la plus-value réalisée en 2005 a été de 3 588 830 €, nette de frais et avant impôt.

• *Etat des créances au 31 décembre 2013*

<i>En euros</i>	<b>Montant Brut</b>	<b>A un an au plus</b>	<b>A plus d'un an</b>
<b>Créance de l'actif immobilisé</b>			
Autres immobilisations financières	81 212		81 212
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients	513 252	513 252	
Clients douteux et litigieux	1 041 231	1 041 231	
Autres créances clients	1 185 832	1 185 832	
Clients - facture à établir	137 792	137 792	
Etat : Impôt sur les bénéficiaires	10 005	10 005	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	76 353	76 353	
Etat : Autres impôts, taxes	5 300	5 300	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	65 645	65 645	
Produits à recevoir	182 066	182 066	
Charges constatées d'avance	22 906	22 906	
<b>TOTAL</b>	<b>3 321 593</b>	<b>3 240 380</b>	<b>81 212</b>



- *Tableau de variation des capitaux propres*

<i>en Euros</i>	<b>Situation au 31/12/2012</b>	<b>Variation du capital</b>	<b>Affectation du résultat n-1</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation au 31/12/2013</b>
Capital social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	15 596 751			- 317 367	15 279 384
Ecart de réévaluation distribuable	4 053 101			317 367	4 370 468
Réserve Légale	1 172 334		203 983		1 376 317
Réserve Indisponible	131 041		- 10 182		120 859
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	3 678 650		592 286		4 270 936
Résultat de l'exercice	4 079 665		- 4 079 665	4 125 006	4 125 006
<b>Capitaux Propres</b>	<b>68 795 947</b>	<b>-</b>	<b>- 3 293 577</b>	<b>4 125 006</b>	<b>69 627 376</b>
Dividendes versés			3 293 577		

- *Capital social*

Au 31 décembre 2013, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 23 453 888 euros et se compose de 1 465 868 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

- *Ecart d'évaluation*

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

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation. La Société propose à ce titre de transférer un montant de 336 130,11 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables (cf. résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale). En cas d'approbation de cette résolution, le solde du poste « Ecart de réévaluation » serait le suivant :

Ecart d'évaluation brut	23 611 731
- Impôt de sortie	-3 895 936
- Transfert relatif aux cessions réalisées avant le 31 décembre 2012	-3 363 277
- Transfert relatif aux amortissements de l'écart d'évaluation avant le 31 décembre 2012	-1 007 190
- Diminution pour dépréciation d'actif avant le 31 décembre 2012	-65 944
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2013 avant affectation	<b>15 279 384</b>
- Transfert relatif aux cessions 2013	-34 766
- Transfert relatif aux amortissements 2013 de l'écart d'évaluation	-301 364
<b>Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2013 après affectation*</b>	<b>14 943 253</b>

\* en cas d'approbation de la résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale

- *Provisions pour risques et charges*

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2012</b>	<b>Augmentation</b> <b>Dotations</b>	<b>Diminution</b> <b>Reprises</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour gros entretien	245 052	80 649	45 210	280 492
Autres provisions pour risques et charges	201 282			201 282
<b>TOTAL</b>	<b>446 334</b>	<b>80 649</b>	<b>45 210</b>	<b>481 774</b>

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

Les autres provisions pour risques et charges correspondent :

- pour 60 000 € à une provision constituée en 2007 pour faire face au risque encouru dans une procédure engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation ; cette procédure est toujours en cours ;
- pour 141 282 € à une provision destinée à couvrir le risque encouru dans le cadre d'une proposition de redressement fiscal reçue de l'Administration au titre des exercices 2008, 2009 et 2010 ; suite à échange avec l'Administration, cette dernière a d'ores et déjà abandonné environ 50 % de ses demandes au cours de l'exercice 2012 ; les procédures de recours se poursuivent.

- *Etat des dettes au 31 décembre 2013*

<i>En euros</i>	<b>Montant</b> <b>brut</b>	<b>A un an</b> <b>au plus</b>	<b>de 1 à</b> <b>5 ans</b>	<b>A plus de</b> <b>5 ans</b>
Dettes financières sur obligations convertibles	15 059 322			15 059 322
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	75 502 136	6 583 762	27 971 123	40 947 251
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	3 085 583	263 262		2 822 321
Fournisseurs et comptes rattachés	598 439	598 439		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices			-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	285 293	285 293		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	13 210	13 210		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	1 931 676	1 931 676		
Produits constatés d'avance	4 506	4 506		
<b>TOTAL</b>	<b>96 480 165</b>	<b>9 680 149</b>	<b>27 971 123</b>	<b>58 828 894</b>

L'OCEANE émise en décembre 2013 est comptabilisée en dette financière pour 15 059 322 € correspondant à la valeur nominale des obligations (14 160 258 €) augmentée de la prime de remboursement (899 064 €).

- *Trésorerie*

<i>en Euros</i>	Prix d'achat (= valeur brute comptable)	Provision au 31/12/2013	Valeur nette comptable au 31/12/2013	Prix de revient	Valorisation au 31/12/2013	Plus value latente	Moins value latente
<b>Sicav Monétaire</b>							
BNPP TRESOR. C 3DEC	4 103		4 103	4 103	4 177	74	-
<b>Sous-total VMP</b>	<b>4 103</b>	<b>-</b>	<b>4 103</b>	<b>4 103</b>	<b>4 177</b>	<b>74</b>	<b>-</b>
Certificats de dépôts	15 320 665		15 320 665				
Actions cotées							
Instruments de Trésorerie	22 966		22 966				
Disponibilités	1 713 021		1 713 021				
<b>Total trésorerie</b>	<b>17 060 756</b>	<b>-</b>	<b>17 060 756</b>				

- *Mouvements sur actions propres*

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

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2012	2 766	120 859			- 3 543
Achats de l'exercice	1 638	86 266			
Ventes de l'exercice	3 754	170 095			34 055
<b>Actions propres détenues au 31/12/2013</b>	<b>650</b>	<b>37 030</b>		<b>37 030</b>	<b>30 512</b>
<b>Solde espèces (dont vente de DPS)</b>		<b>294 277</b>		<b>294 277</b>	
<b>Total du compte de liquidité</b>		<b>331 307</b>		<b>331 307</b>	

## IV - Notes sur le compte de résultat

### • Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2013 s'établit à 12 946 350 €. Il est constitué de :

- loyers pour 11 996 362 € soit 92,7 % du chiffre d'affaires,
- revenus annexes pour 255 270 € soit 2,0 % du chiffre d'affaires,
- dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété ou en usufruit temporaire à hauteur de 694 718 €, soit 5,4 %.

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 96,9 % et pour le solde en Belgique.

### • Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à 219 214 € et est principalement constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers : + 380 012 €
- des dotations nettes aux provisions pour dépréciations sur actifs immobiliers : - 91 241 €
- des frais liés à des refinancements d'actifs : - 118 841 €
- une indemnité de remboursement anticipé dans le cadre d'un arbitrage : - 12 332 €
- un boni sur le rachat d'actions propres (contrat de liquidité) : + 34 055 €
- une reprise partielle de provisions pour risque relative au séquestre ANTIKEHAU : + 23 611 €

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

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
<b>Courant</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	3 881 550			3 881 550
- non exonéré	30 033	- 533		30 033
<b>Exceptionnel</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 50%	380 012			380 012
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	- 159 158			- 159 158
- non exonéré	- 7 431	- 7 431		- 7 431
<b>TOTAL</b>	<b>4 125 006</b>	<b>- 7 964</b>		<b>4 125 006</b>

Par ailleurs, la loi de finances rectificative pour 2012 a instauré une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés de 3 % des montants distribués au-delà de l'obligation de distribution. Cette contribution s'élève pour SELECTIRENTE à 1 757 € sur l'exercice 2013.

## V - Engagements hors bilan au 31 décembre 2013

### • Promesses signées

Au 31 décembre 2013, les engagements d'achat portent sur quatre boutiques situées rue de Brest à Lyon (69), rue du Gros Horloge à Rouen (76), avenue des Ternes à Paris (17<sup>e</sup>) et rue de Rome à Marseille (13), ainsi que sur un portefeuille composé de quatre commerces de centre-ville en région, pour un prix de revient global de 14 590 824 €.

- *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, OSEO, et HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2013, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège prêteur de deniers : 11-13 avenue de Paris à Caen (14), 244 avenue Denis Cordonnier à Douai (59), une moyenne surface de périphérie à Villabé (91) et 749 Chaussée d'Alseberg à Uccle (Belgique).

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 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.

- *Garanties d'actifs et de passifs*

Dans le cadre de la cession de sa participation dans ANTIKEHAU intervenue en 2005, SELECTIRENTE a octroyé au cessionnaire une garantie d'actifs et de passifs plafonnée à la somme de 472 222 € et arrivée à échéance le 31 janvier 2009. En couverture de cette garantie, SELECTIRENTE a signé une convention de séquestre au terme de laquelle la somme de 472 222 € a été prélevée sur le prix de vente. Ce séquestre a été partiellement remboursé au cours des exercices 2006, 2009, 2011 et 2013 et son solde s'élève à 65 645 € au 31 décembre 2013. Compte tenu des procédures en cours à la clôture de l'exercice, la créance de séquestre est provisionnée intégralement.

- *Instruments financiers dérivés*

SELECTIRENTE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variables par des contrats de swap parfaitement adossés à des emprunts et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Montant notionnel résiduel au 31/12/13	Durée	Taux payé	Taux reçu
2 000 000 € <i>in fine</i>	2 000 000 €	7 ans du 12/12/11 au 12/12/18	2,16%	Euribor 3 mois
6 120 000 € amortissable	2 788 465 €	13 ans du 31/01/06 au 31/01/19	3,41%	Euribor 3 mois
2 600 000 € amortissable	1 039 557 €	12 ans du 04/01/06 au 04/01/18	3,37%	Euribor 3 mois
830 000 € amortissable	442 667 €	15 ans du 10/10/06 au 10/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	640 000 €	15 ans du 25/10/06 au 25/10/21	4,07%	Euribor 3 mois

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit le 12 décembre 2007 un emprunt à taux variable d'un montant nominal de 1 500 000 €, amortissable sur 15 ans, intégrant une couverture propre. Le taux de l'emprunt (Euribor 3 mois + 0,685 %) est en effet contractuellement plafonné à 5,29 % (taux de départ) avec un plancher à 4,29 %.

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

- *Autres engagements*

Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation de gestion entre la Société et SOFIDY signé le 2 août 2006, la Société s'est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation à son initiative. Au 31 décembre 2013, cet engagement correspond à 50% du montant d'une année de commissions d'investissement et à 100 % du montant d'une année de commissions de gestion, cette somme étant dégressive dans le temps.



## VI – Tableau des flux de trésorerie

<i>En euros</i>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Résultat de l'exercice	3 799 906	4 079 665	4 125 006
Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 734 543	4 207 987	4 301 075
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôt	-260 089	-384 349	-380 012
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>7 274 360</b>	<b>7 903 302</b>	<b>8 046 069</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>102 925</b>	<b>-1 175 607</b>	<b>37 921</b>
Impôt sur réévaluation des immobilisations			
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>7 377 285</b>	<b>6 727 695</b>	<b>8 083 990</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-120 520	-345 482
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-17 241 226	-2 775 834	-5 666 442
Acquisitions d'immobilisations financières			-9 263
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	538 068	679 771	1 505 947
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts			
Autres variations d'immobilisations	560 184	-80 216	-516 469
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-16 142 974</b>	<b>-2 296 798</b>	<b>-5 031 709</b>
Variation de capital et primes d'émissions			
Dividendes versés aux actionnaires	-2 707 155	-3 072 638	-3 293 577
Paiement de l'exit tax liée au régime SIIC			
Emission d'OCEANE			14 160 258
Nouveaux emprunts contractés	12 080 000	8 350 000	7 785 000
Remboursements d'emprunts	-5 631 180	-6 428 749	-8 177 673
Remboursements des obligations convertibles			
Variations des dépôts de garantie	253 379	89 667	42 393
Autres variations financières	12 484	-14 961	24 647
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>4 007 528</b>	<b>-1 076 681</b>	<b>10 541 047</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-4 758 161</b>	<b>3 354 215</b>	<b>13 593 328</b>
Trésorerie d'ouverture	4 871 374	113 212	3 467 428
Trésorerie de clôture	113 212	3 467 428	17 060 756
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-4 758 161</b>	<b>3 354 215</b>	<b>13 593 328</b>

## TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient (1)
NANTERRE	92000	4 place Gabriel Péri	2C2L	34	15/12/97	48 784	14 766	66 091
PARIS	75011	124 bd Richard Lenoir	As Engagement Immobilier	54	18/12/97	44 210	13 456	59 973
BREST	29200	275 route de Gouesnou	La Halle	930	30/03/98	533 572	134 976	695 290
LE MANS	72000	24/30 rue Roger de La Fresnaye	Libre	869	30/03/98	396 367	108 606	525 172
PARIS	75016	47 rue d'Auteuil	HSBC France	135	26/06/98	434 480	105 459	565 986
PARIS	75116	152 avenue Victor Hugo	L'Enfance Heureuse	64	02/10/98	106 714	35 597	149 177
PARIS	75020	39 rue des Pyrénées	BISTROT DE L'AVENIR	66	06/10/98	60 980	21 254	86 201
PARIS	75018	40 rue Damremont	Hufnagel	21	15/10/98	93 450	24 357	123 490
			SOGVA	83	15/10/98			
PARIS	75017	8 rue de Tocqueville	Gabarrou	67	13/01/99	99 092	15 698	120 327
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	24 rue aux Fleurs	LIDL	667	28/01/99	586 929	63 555	676 503
PARIS	75009	44 rue Notre Dame de Lorette	Crédit Lyonnais	84	01/04/99	213 429	29 522	254 671
PARIS	75009	47 rue des Martyrs	PROMECOP (La fabrique)	24	22/06/99	144 827	23 276	176 211
			Alimentation KAROUJA	29				
PARIS	75009	17 rue du Fg Montmartre	Pharmacie Teboul Gazeres	141	06/07/99	150 925	25 430	184 862
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS	543	13/12/99	259 163	33 134	303 989
			GAMIDA TECH	264				
DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	Alami Distribution	554	21/12/99	152 449	28 398	188 081
PARIS	75009	59 bis et 61 rue Jean-Baptiste Pégalle	Libre	140	18/04/00	243 918	25 616	280 316
ASNIERES	92600	47 avenue de la Marne	UNG Fleuriste	84	25/07/00	96 043	14 044	114 490
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED	141	19/09/00	184 698	17 134	209 491
			BEN AYAD Jamel (pressing)	37				
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS	1118	29/09/00	686 021	88 122	805 109
			SAS Maison Dufau Ameublement	672				
PARIS	75012	6 rue de Lyon	Les Monnaies de Lyon	57	03/10/00	125 770	11 502	143 840
PARIS	75017	67 rue de Levis	Rodier	40	16/10/00	91 469	13 783	109 462
PARIS	75017	17 rue Jouffroy d'Abbans	Immobilière Paris	51	20/10/00	100 616	14 078	120 181
DOURDAN	91410	60 rue de Chartres	BNP Paribas	176	27/10/00	237 569	17 970	265 761
CREIL	60100	Quartier République	ADECCO	119	27/10/00	143 302	12 592	162 130
DAMMARIÉ LES LYS	77190	269 rue Léon Foucault	DAMAFOUILLE	1346	30/10/00	762 245	80 041	875 978
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	NOUVELLE GIRAUX VOYAGES	41	13/12/00	137 204	17 743	161 145
			Coiffure MF	5				

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient <sup>(1)</sup>
LES ULIS	91940	6 avenue du Cap Horn	LEADER PRICE	1571	19/12/00	1 198 249	77 608	1 326 892
PARIS	75011	36 rue Sedaine	SARL En Xin	81	20/12/00	274 408	31 475	318 119
			Milanie	73				
PARIS	75014	181 rue d'Alésia	Ongles Mai Esthétiques	30	21/12/00	114 337	12 457	131 866
PARIS	75008	27/29 rue de Penthièvre	VVB Concept	29	11/01/01	121 959	20 058	147 697
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Val Opticien	22	12/01/01	106 714	18 532	131 238
			NGUYEN HONG DIEP	37				
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France	155	15/01/01	564 061	37 291	625 406
			GYPSO	138				
PARIS	75018	13 rue de Trétaigne/17 rue Duc	SCM CENTRE DE TRETAINNE	185	20/02/01	167 694	23 408	200 244
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne	SCHAPIRA (Ste Exact)	18	11/04/01	156 260	13 123	177 486
			Club Méditerranée SA	51				
PUTEAUX	92800	109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin	Hair Rayan	61	23/04/01	167 694	15 551	190 575
PARIS	75016	41 rue de la Fontaine	Hypercacher	318	31/05/01	503 082	35 034	559 641
PARIS	75001	5 rue du Marché St Honoré	WK ACCESSOIRES	36	06/06/01	175 316	23 437	206 704
PARIS	75017	81 avenue de Clichy	Paris Bangladesh Commerce	94	27/06/01	259 163	34 026	304 916
PONTOISE	95300	9 rue de l'Hôtel de Ville	PPC Pontoise	69	01/08/01	50 308	6 254	59 268
RUEIL-MALMAISON	92500	7/9 rue Paul Vaillant Couturier	RECRE ACTION	75	01/08/01	117 386	14 201	136 850
PARIS	75005	8 boulevard Saint Marcel	LAM	43	14/09/01	114 337	14 577	134 070
PARIS	75017	13 rue des Acacias	Bepong	65	19/09/01	190 561	22 038	221 103
PARIS	75013	46 boulevard Arago	IZNAGUEN LHASSAN	79	12/10/01	167 694	21 746	198 503
			BALMAR	49				
			NGHE Christophe	17				
SARAN	45400	Zone d'Activités les Cents Arpents	Artcuisines	413	19/10/01	846 092	82 194	965 418
			ROGARAY	700				
VILLABE	91100	Centre Commercial Villabé A6	Libre	696	19/10/01	409 326	28 554	455 395
PARIS	75020	11/13 rue Ménilmontant	Bazar	214	23/11/01	155 498	21 678	185 652
PARIS	75020	68/70 rue Belgrand	SAS Maluco	42	27/11/01	106 714	24 670	136 640
PARIS	75017	25 rue Bayen/9 avenue Niel	Guy degrennes	146	30/11/01	1 029 031	65 143	1 137 941
PARIS	75010	61 rue de Lancry	Andyco	92	26/12/01	137 204	24 135	167 793
PARIS	75016	47 rue Erlanger	Le Trident	166	28/12/01	198 184	33 208	242 462

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient <sup>(1)</sup>
ORLEANS	45100	rue Anthelme Brillat Savarin	DNB	220	20/03/02	853 715	81 932	973 073
			Auto bilan france Orléans	500				
			KARLCAPI JEANS	508				
SARAN	45770	Lotissement "Cent Arpents"	MEDIA SATURN	267	06/06/02	361 761	21 173	398 252
			CASA	32				
			AUBERT	32				
			LEADER PRICE	58				
			ORLEAN OR (Jean Delatour)	27				
			Mim	27				
			Libre	23				
			MAXI TOYS	65				
			Histoire de BB	58				
CAEN	14000	11-13 avenue de Paris	Libre	900	30/07/02	472 592	44 262	537 528
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	place de la Gare de Gargan	MAZOUNI (Salon de coiffure)	48	01/10/02	121 868	7 660	134 709
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Label JDG	82	01/10/02	559 541	31 426	614 606
			Pharmacie Durand-Labrunie	101				
			Commerces Multiples	19				
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	13 rue du Général Leclerc	CAISSE D' EPARGNE	152	30/10/02	321 667	24 578	362 810
			EURL Aux multis hobbies	86				
PORTET SUR GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOUTOU	1115	16/12/02	925 000	60 267	1 024 678
SAINT ETIENNE	42000	32 rue des Rochers	KILOUTOU	991	16/12/02	540 000	35 951	598 989
QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOUTOU	617	16/12/02	535 000	35 262	593 073
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat	KILOUTOU	1266	16/12/02	825 000	53 931	914 088
PARIS	75009	43 rue de Provence	Tian Tian Fa	66	19/12/02	120 511	10 726	137 515
ASNIERES SUR SEINE	92600	190 rue des Bourguignons	Park Télécom	34	04/02/03	97 000	11 518	112 858
PARIS	75009	14 rue Notre Dame de Lorette	LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE	55	04/02/03	61 000	7 385	71 120
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	Sloutchanko Marina	18	04/02/03	349 000	37 213	401 662
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	NTT Food	34				
PARIS	75016	23 rue d'Auteuil	Le Jardin des 2 frères	56	04/02/03	133 000	17 278	157 467
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	1 rue Heinrich/252 bd Jean Jaurès	Picard Surgelés	147	23/06/03	396 368	33 246	446 799
AUCH	32000	58 avenue des Pyrénées	Picard Surgelés	335	15/07/03	400 000	10 578	427 001
PARIS	75005	70 boulevard Saint Marcel	BHI IMMOBILIER	33	23/07/03	144 065	20 394	172 327

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient <sup>(1)</sup>
LEVALLOIS PERRET	92300	53 rue Marius AUFAN	IMPACT LEVALLOIS NEUILLY	65	01/08/03	225 000	22 096	256 979
LEVALLOIS PERRET	92300	2 bis rue Camille Pelletan	BERCAL	31	01/08/03	83 850	9 264	96 838
LA ROCHELLE	17000	51 rue des Merciers	PETIT BATEAU	135	12/08/03	370 000	25 838	411 671
PARIS	75008	59 boulevard de Courcelles	GENERAL DISCOUNT	95	09/09/03	390 000	26 692	433 360
PARIS	75017	28 place Saint Ferdinand	Eury	75	17/09/03	1 160 000	80 500	1 290 120
			La Maison Sarl	182				
			EBS	38				
			BARANES	28				
DORLISHEIM	67120	rue Mercure	Picard Surgelés	327	19/09/03	564 510	17 163	604 939
PARIS	75008	8 rue de Marignan	S.A.S MERCI JEROME MARGNAN	55	15/12/03	390 000	38 503	445 643
LE RAINCY	93340	122 avenue de la Résistance	SOFRADOM	58	06/02/04	443 000	47 158	509 765
			Crédit Lyonnais	149				
CORBEIL ESSONNES	91100	13 rue Saint Spire	Libre	35	06/02/04	84 000	6 242	93 852
ARGENTEUIL	95100	C.C Joliot Curie	O Ptit Prix	113	25/02/04	2 000 000	225 435	2 314 452
			Cœur d'Amande	76				
			LOOK COIFFURE	90				
			Moumen Jamel	64				
			SEV - AVCI SEVIL	70				
			SOEUNG	104				
			HUA SYLVAIN	148				
			PRESS TIME	109				
			MCHAIET & MACHAIT MHEDI	279				
			SALONS JOLIOT CURIE	158				
			BBT	111				
			PHARMACIE JULIOT CURIE	145				
			SOOFI	167				
			Alimentation 95	45				
			MISKI HAMID	28				
			BEKHOUCHE Abdelghani	48				
			COURTOIS PASCAL	36				
			Crédit Lyonnais	185				
			MIMY - LIBRAIRIE	134				

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient <sup>(1)</sup>
ARGENTEUIL (suite)			Libre	129				
			ADA 300	35				
			FLYN	122				
			LA POSTE	138				
			CAIPRINHA - BRASSERIE	130				
			CAISSE D' EPARGNE	103				
			Deg Phone	172				
			UHT	98				
			SARL BBT	339				
			Société Méga	97				
			UHT	117				
NANTERRE	92000	13-14 place Gabriel Peri	Sunsation	100	11/03/04	217 535	17 371	244 302
PARIS	75019	129 avenue Simon Bolivar	Crédit Lyonnais	148	11/03/04	515 134	35 738	572 907
			O'NET PRESSING	68				
BEAUVAIS	60000	rue Henri Becquerel ZAC de Ther	MaxiBébé	800	14/05/04	965 000	105 375	1 113 190
ARGENTEUIL	95100	108 rue Paul Vaillant Couturier	La Ville d'Argenteuil	318	29/07/04	265 000	37 950	315 068
PARIS	75010	196 rue Saint-Maur	Universal Rags Co	26	30/07/04	70 000	6 500	80 160
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin	362	20/08/04	1 980 000	152 344	2 217 638
			Dehillerin	36				
			Société R.G.E	167				
			Elmo	74				
			Alan Copies	63				
PARIS	75008	5 - 7 rue de Labord	SARL New Lase	32	20/08/04	915 000	70 381	1 024 796
			La procure	67				
			S.P.L	99				
			Hong-Manson	50				
			Permis Ouest	71				
			Alhilali & Ait Warabe	70				
LES ULIS	91940	Ctre Cial "les boutiques" av. de Bourgogne	LIDL	1066	01/09/04	410 000	48 825	477 178
EPINAY SUR ORGE	91360	140 bis Grande rue	LEDUC - COUEYRAS	267	21/10/04	138 000	19 438	164 970
SAINT ÉGRÈVE	38120	23 rue des Glairaux	Libre	465	02/06/05	1 150 000	137 100	1 338 584
			S.A.R.L. Restauration de la vence	375				

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient <sup>(1)</sup>
SAINT ÉGRÈVE (suite)			Libre	80				
			GRENO	1300				
LONGJUMEAU	91160	66 - 72 rue François Mitterrand	SASU Boulommier	62	01/07/05	362 000	27 050	404 612
			Les 2 frangins	92				
ASNIERES	92600	82-90 boulevard Voltaire	Picard Surgelés	216	28/07/05	378 648	33 202	428 324
FLEURY LES AUBRAY	45400	rue André Desseaux	PLATEFORME DU BATIMENT "POINT P"	4000	03/08/05	3 716 000	118 588	3 987 972
PARIS	75010	96 rue Maubeuge	Groupe JTI	60	13/09/05	290 000	46 318	352 407
PARIS	75010	138 rue du Faubourg Poissonnière	POLYDIS	230	27/09/05	420 000	56 319	495 371
LA ROCHE SUR YON	85000	68 rue Graham Bell	KING JOUET	1100	18/10/05	950 000	66 850	1 057 524
PARIS	75011	31 boulevard Richard Lenoir	ABTO	123	29/11/05	457 347	56 432	534 330
VAULX-EN-VELIN	69120	7 rue des frères lumière	MédiaPost	4372	04/01/06	3 500 000	221 219	3 870 068
PARIS	75008	38 rue Laborde	Eurasia	43	05/01/06	275 000	21 010	310 171
ALFORTVILLE	94140	Chemin de Villeneuve Saint Georges	La plateforme du batiment	6420	02/02/06	4 995 500	529 800	5 746 312
MAUREPAS	78310	5 allée d'Auxois	Ebene Coiffure	32	28/04/06	63 421	8 983	75 868
CORBEIL ESSONNES	91100	12, 14 rue de l'Arche	Adecco	87	09/05/06	103 951	8 043	117 353
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
EPINAY SUR SEINE	93800	44 rue de Paris	Le Gloannec	74	10/05/06	170 000	12 900	191 650
PARIS	75008	8 rue de Courcelles	FOUGEROLLE ASSOCIES	89	23/06/06	370 000	24 900	410 696
PARIS	75015	366 rue de Vaugirard	SR Fournitures	284	26/06/06	1 100 000	129 900	1 279 096
MAISON ALFORT	94700	99 avenue du Gal Leclerc	TRANSPORT LOGISTIQUE INTERIM	63	29/06/06	155 000	10 995	172 635
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	A.C.P.V.F	32	30/06/06	1 380 000	146 951	1 588 029
			NET GAMES	68				
			BOSPHORE	98				
			GAMBETTA	61				
			LEMARCHAND	34				
			SPHERIA	68				
			Home Facilities	58				
			FBAS	53				
			Villa César	83				
			Chez Manu	52				
ARPAJON	91290	1 rue de Victor Hugo	CABOT'CHARD	46	30/06/06	93 737	10 149	108 042
ARPAJON	91290	18 rue Gambetta	Goldina coiffure M. Menghour	28	30/06/06	66 263	7 174	76 374

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient <sup>(1)</sup>
PARIS	75006	33 rue Saint-André des Arts	L'univers de Léo	65	28/07/06	600 000	78 280	710 729
FONTAINEBLEAU	77300	10 rue Aristide Briand	Huli	144	28/07/06	405 000	26 800	452 457
CORBEL ESSONNES	91100	9 rue du Grand Pignon	Andréa Sarl	39	14/09/06	66 000	11 905	81 632
VERSAILLES	78000	25-27 rue Hoche	Cyrrillus	155	18/09/06	680 000	68 600	778 544
CORBEL ESSONNES	91100	2 rue des Rosiers	Euro gaz	39	22/09/06	85 000	15 005	104 789
CORBEL ESSONNES	91100	32 rue Saint Spire	El Baraka Shope	40	22/09/06	80 000	14 655	99 183
PARIS	75009	68 rue Lafayette	Will Stock	82	26/09/06	400 000	62 280	484 395
MANOSQUE	04100	230 b av de la Liberation	Maaf Assurances	158	28/09/06	287 200	14 360	313 622
PARIS	75018	111 rue du Mt Cenis	FRANPRIX	375	29/09/06	700 000	77 200	808 288
PARIS	75018	57 rue Ordener	R.S.S	41	17/10/06	270 000	32 684	317 165
PARIS	75011	7-9 rue Charonne	Mision Misericordia	50	17/10/06	410 000	49 298	477 670
PARIS	75010	255 rue du fg St Martin	Alimentation Saint Martin	38	17/10/06	370 000	44 197	434 013
			S.A.R.L. EDESSA URFA	45				
PARIS	75017	30 rue Brochant	Beauty Relax	73	25/10/06	330 000	44 382	392 292
NAMUR BELGIQUE	05000	254 chaussée Louvain	MAXI TOYS	1000	25/10/06	1 500 000	215 388	1 797 452
PARIS	75004	rue du roi de Sicile	Socofurs	97	27/10/06	400 000	59 198	481 166
DOMMARTIN LES TOUL	54200	Zac de la Jonchery	SOJOUJDIS (king jouet)	918	27/10/06	902 000	117 420	1 060 197
SAINT QUENTIN	02100	9-11-13 rue de la Sellerie	Eurodif	2010	08/11/06	2 713 046	210 900	3 040 904
MONTARGIS	45200	17 place de la République	TOKARZ	242	20/11/06	300 000	35 293	348 704
			Libre	134				
PARIS	75002	108 rue Réaumur	SM 61 Optique	51	26/12/06	2 300 000	296 306	2 700 158
			ELC Sarl	72				
			Submontorgueil (Enseigne Subw ay)	65				
			Pour votre Confort Sarl	69				
			Libre	58				
PARIS	75007	21 avenue de la Motte Picquet	SARL Macinfo	23	27/12/06	200 000	30 844	241 888
VANNES	56000	ZAC de Kerlann	Cie Européenne de Chaussure	1369	16/01/07	1 830 000	212 283	2 123 974
TOURS	37000	5, 5 bis et ter rue Michelet	SEPHORA	497	23/01/07	1 150 000	79 500	1 278 680
LE RAINCY	93340	14, avenue de La Résistance	DISTRIRIN (FRANPRIX)	430	09/02/07	1 940 000	186 500	2 211 560
			Mon Institut Bio	130				
PARIS	75001	55, rue des Petits Champs	DUPA (BELLEZA)	45	05/03/07	330 000	39 961	387 660
PARIS	75116	14, avenue de Versailles	S.A.R.L. JPGH RESTAURATION	110	13/03/07	500 000	61 000	583 440

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient <sup>(1)</sup>
GRATENTOUR	31150	6 rue Léo Ferré	Ludojac	243	05/04/07	275 000	32 400	319 696
PARIS	75016	142 avenue de Versailles	Atlas	59	27/04/07	210 000	14 860	235 617
LILLE	59000	253 rue Léon Gambetta	Libre	383	04/06/07	1 580 000	188 350	1 839 084
			FORME LILLE 59	493				
PUYGOUZON	81990	5 rue Pasteur	Libre	563	19/07/07	1 050 000	87 740	1 183 250
			Libre	512				
PARIS	75010	17 rue Château Landon	W.I.C	39	27/07/07	172 083	994	180 000
PARIS	75012	12 rue d'Aligre	SAS La petite affaire	32	27/07/07	103 302	597	108 055
PARIS	75016	115 rue Lauriston	LAURISTON PRESSING	59	27/07/07	166 962	989	175 986
PARIS	75017	110 rue des Dames	Tominaga	63	27/07/07	856 049	4 946	895 435
			Les Studios Villiers	256				
AILLANT SUR THOLON	89110	14 rue des Ponts	Leclercq Robert	309	27/07/07	266 488	1 540	278 749
PARIS	75007	56 rue Saint Dominique	Crédit Lyonnais	197	27/07/07	1 392 686	8 240	1 467 946
PARIS	75007	114 rue Saint Dominique	Peron	117	27/07/07	541 912	3 132	566 846
COURBEVOIE	92400	83 rue de Bezons	Société Générale	164	27/07/07	846 983	5 013	892 756
COURBEVOIE	92400	1 bis avenue Marceau	ED	315	27/07/07	954 654	5 529	998 591
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	L'OREAL PRODUITS LUXE FRANCE	26	27/07/07	234 939	1 358	245 749
TOULOUSE	31000	1 rue Maury	Phrakou	76	07/12/07	129 000	15 490	151 402
DIJON	21000	17 rue de la Liberté	LIBRAIRIES DU SAVOIR	2069	12/12/07	2 227 500	222 400	2 547 896
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	SARL El harbi	407	13/12/07	1 265 472	58 919	1 377 367
			ZEEMAN TEXTIELSUPERS	377				
PARIS	75008	29 rue de Turin	Carmenadi	32	21/12/07	215 000	25 565	250 188
LES ANDELYS	27700	37 place Nicolas Poussin	Andelys Distribution	1361	15/01/08	1 180 000	139 240	1 376 428
			Libre	85				
TOULON	83000	7 rue Berthelot	Defile	54	08/04/08	250 000	34 940	298 572
ALBERTVILLE	73200	8 rue Gambetta	Autumn Café	81	02/06/08	260 000	33 600	305 344
			Charlybertine	113				
LYON	69009	6 rue Sergent Berthet	Crédit Agricole	180	13/06/08	725 000	54 905	811 101
MONTARGIS	45200	34 rue Dorée	Commcentre Nord	129	30/06/08	350 000	48 300	414 232
PARIS	75015	201 rue de la Convention	La Caférie EQ	31	05/08/08	385 000	29 550	431 132
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	DIAMANT STYL'	27	05/09/08	135 000	18 400	160 739
			Libre	34				
			L'atelier du Bois	31				

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient <sup>(1)</sup>
CORBEIL ESSONNES	91100	39 rue Saint Spire	Inelec	53	25/09/08	145 000	11 200	162 448
CORBEIL ESSONNES	91100	62 bis rue Saint Spire	Libre	223	25/09/08	307 000	39 236	360 086
TROYES	10000	31 rue Luois Mony	ADIA	51	29/09/08	200 000	31 500	240 760
SAINT POL DE LEON	29259	1 place Alain Budes de Guébriant	EURL Indigo	244	22/10/08	130 000	15 250	151 060
PARIS	75011	196 boulevard Voltaire	Naturalia	213	03/11/08	1 100 000	99 000	1 246 960
TOULOUSE	31000	43 rue des Filatiers	SARL City	77	19/11/08	335 000	49 685	403 088
NICE	06000	53 rue Beaumont	Ardissonne Nice Contact	231	24/11/08	470 063	48 758	543 641
AIX EN PROVENCE	13100	13 rue Matheron	Ponsin Anne	19	15/12/08	102 000	14 300	121 864
MENTON	06500	71 avenue Cernuschi	Libre	276	22/12/08	500 637	36 663	558 792
SAINTE LUCE	44980	rue de la Cadoire	ED	1441	24/12/08	1 300 000	155 250	1 513 460
			La Roseraie	48				
			SNC Goislot	48				
			RJC	25				
			Coiff Lyne	48				
			Arlequine	48				
GRENOBLE	38000	15 rue Jean Jacques Rousseau	Flammarion - Arthaud	652	30/12/08	950 000	68 600	1 059 344
			SAS Librairies du savoir	356				
PARIS	75009	3 rue de Provence	SAS South West Touche (Green is better)	49	06/01/09	310 000	42 238	369 089
BOURGES	18000	89 rue Mirebeau	Boutiques Voyages	45	12/02/09	140 000	17 490	163 790
PARIS	75017	25 bis rue Jouffroy d'Abbans	Vive la gourmandise	58	28/05/09	139 000	27 200	174 151
PARIS	75011	31 boulevard Voltaire	ACC Assurances	34	03/07/09	777 000	57 183	874 090
			Optique Duroc	61				
PARIS	75011	55/57 rue de la Roquette	Jean	43	03/07/09	550 000	40 617	614 242
			3 Flags	104				
PARIS	75015	11 rue Beaugrenelle	Gulshan Pandjab	123	16/07/09	375 000	51 200	443 248
PARIS	75017	17 rue Guersant	BL Discount	66	30/07/09	566 000	63 070	659 165
			Toiles et Lumières	145				
			Maya créations	45				
PARIS	75002	112 rue Réaumur	Caviar	96	12/08/09	350 000	43 850	409 604
PARIS	75015	69 rue du Commerce	Crédit Lyonnais	121	14/10/09	490 000	59 649	575 944
CHÂTEAU-RENARD	45220	83 rue des Peupliers - Le Pré Chapon	Distribution Casino	1319	01/12/09	1 087 510	5 599	1 136 833
ALBA LA ROMAINE	07400	place de la Poste - place du Bassin	Distribution Casino	424	01/12/09	242 227	1 222	253 186

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient <sup>(1)</sup>
SANCERRE	18300	8 rue des Trois Piliers	Distribution Casino	330	01/12/09	124 533	719	130 262
SEMUR EN AUXOIS	21140	32 place Notre Dame	EURL Le petit jassim	257	01/12/09	157 960	741	165 049
LA VERPILLERE	38290	2 rue de la République	Distribution Casino	345	01/12/09	242 880	1 222	253 866
ANOST	71550	Le Bourg	Distribution Casino	333	01/12/09	153 373	738	160 276
LA TOUR DU PIN	38110	rue Pierre Vincendon	Distribution Casino	1676	01/12/09	1 468 765	7 548	1 535 366
MARSEILLE	13007	27-29 avenue Pasteur	Distribution Casino	230	01/12/09	235 507	1 217	246 193
SAINT JEAN BONNEFONDS	42650	place de la République	Distribution Casino	221	01/12/09	125 360	719	131 123
SAINT REMY	71100	6-12 place du Pont Paron	Distribution Casino	223	01/12/09	141 387	730	147 801
BOULOGNE SUR MER	62200	20-26 boulevard de Clocheville	Distribution Casino	480	01/12/09	764 727	3 901	799 373
			Cary Alain	156				
			Libre	611				
BUSSY SAINT GEORGES	77600	14 avenue Charles de Gaulle	Crédit Agricole	131	26/03/10	360 000	47 350	423 644
PARIS	75009	3 boulevard Rochechouart	Cosmetics Centers	128	21/05/10	825 243	85 378	947 045
			Crédit Lyonnais	67				
PARIS	75004	2 rue Ferdinand Duval	Dragon	85	21/05/10	872 423	90 271	1 001 202
			FortyFour.44	80				
PARIS	75003	1 rue Commines	JLO Turenne	61	21/05/10	1 019 417	105 205	1 169 608
			Vegnant Shada	71				
ASNIERES SUR SEINE	92600	31-33 Grande rue Charles de Gaulle	Elexia	112	21/05/10	1 116 505	114 269	1 280 005
			Eyelope	53				
PARIS	75017	99 boulevard Gouvion Saint Cyr	Chez Clément	645	11/06/10	2 890 000	223 300	3 237 832
PARIS	75011	119 boulevard Voltaire	HSBC France	97	05/08/10	613 600	44 500	684 424
			Luma	12				
BOURGES	18000	5 boulevard Clémenceau	Picard Surgelés	519	14/10/10	500 000	32 900	554 216
ANTWERPEN	2000	8 Jezusstraat	Boonen Mike	137	03/11/10	770 000	82 124	892 890
CHÂTEAU GONTIER	53200	62 avenue Carnot	BNP Paribas	100	25/01/11	375 000	42 302	437 266
SAINT CHAMOND	42400	71 rue de la République	Lyonnaise de Banque	204	10/03/11	400 000	44 610	462 394
LA LOUVIERE	7100	rue Albert 1er	Thomas Cook	90	13/05/11	440 000	59 217	523 100
AUXERRE	89000	11 place Charles Lepère	Victoria	589	20/06/11	400 000	50 250	468 260
PARIS	75017	81 avenue de Wagram	Holzinger	127	24/06/11	750 000	73 050	855 972
PARIS	75001	78 rue Jean Jacques Rousseau	Libre	33	22/07/11	486 000	53 068	564 857
MORTSEL	2640	60-62 Mechelsesteenweg	Deutsche Bank	883	05/08/11	1 802 293	382 823	2 289 652

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Prix de revient <sup>(1)</sup>
PARIS	75004	19 rue des Deux Ponts	JNJ PARIS	137	06/10/11	850 000	100 100	988 104
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 et 110 avenue Achille Peretti 5-11 et 15/17 avenue Sainte Foy	BNP Paribas	656	12/12/11	9 020 000	607 200	10 087 765
			Kamy	86				
			CG Neuilly	125				
			Bidault Buffard Pharmacie	154				
			Jardin de Neuilly	119				
			La Carrefour Papeterie Librairie (Lamartine)	278				
			Como Wagram	147				
MOL	2400	Statiestraat 38a et 40	Belgacom N.V	240	28/09/12	1 120 000	157 105	1 338 202
			Piocheur N.V (Enseigne CASA)	380				
DREUX	28100	7 rue de Paris	LA POSTE	341	04/12/12	890 000	115 450	1 045 668
SENS	89100	101, Grande Rue	SAS Téléphone Store	61	07/01/13	300 000	29 450	342 628
PARIS	75012	27 Ter Boulevard Diderot	SARL BOMEA	65	11/01/13	490 000	36 550	547 612
PARIS	75012	140 Avenue Daumesnil	SARL Art et Lignes	94	05/06/13	575 000	63 700	664 248
BRUXELLES	01180	Chaussée d'Alsemberg, 749	Les salons verts	106	14/10/13	490 000	83 966	601 424
LE MANS	72000	39 Rue des Minimes/9 Place Aristide Briand	CRCAM Anjou Maine	53	17/12/13	380 000	52 470	453 159
LE MANS	72000	39 Rue des Minimes/9 Place Aristide Briand	World 72	92	17/12/13			
LE MANS	72000	39 Rue des Minimes/9 Place Aristide Briand	GAUME Erick	50	17/12/13			
DREUX	28100	10 Grande Rue Maurice Viollette	SAS Stock J - JENNY FER	111	19/12/13	620 000	70 400	718 016
PARIS	75008	86 Avenue Miromesnil	Le Crédit Lyonnais	145	20/12/13	1 800 000	122 030	2 013 980
<b>SOUS-TOTAL I</b>				<b>88 317</b>		<b>130 675 170</b>	<b>12 009 998</b>	<b>148 679 395</b>

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Commission 4%	Prix de revient <sup>(1)</sup>	Valeur brute réévalué au 01/01/07
MULTICOMMERCE	Usufruit temporaire de 155 parts	28 156		1 347	29 503	29 503
SCPI ACTIPIERRE 3	Usufruit temporaire de 350 parts	25 112	1 201	1 259	27 572	27 572
SCPI ALLIANZ PIERRE	Usufruit temporaire de 520 parts	44 957	2 151	878	49 361	49 361
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	Usufruit temporaire de 650 parts	61 546	1 906	2 944	66 396	66 396
SCPI BUROBOUTIC	Usufruit temporaire de 856 parts	65 829	466	3 172	69 466	69 466
SCPI CIFOCOMA 3	Usufruit temporaire de 527 parts	29 401	3 103	1 555	34 059	34 059
SCPI EFIMMO	Usufruit temporaire de 5 969 parts	371 923	1 768	24 024	391 568	391 568
SCPI FICOMA	Usufruit temporaire de 70 parts	22 662	1 084	1 136	24 882	24 882
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 2 218 parts	503 996	6 555	24 425	534 976	534 976
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 9 611 parts	750 126	4 019	36 078	790 224	790 224
SCPI PF OPPORTUNITE	Usufruit temporaire de 229 parts	65 727	2 768	3 277	71 772	71 772
SCPI PIERREVENUS	Usufruit temporaire de 136 parts	9 234	442	463	10 139	10 139
SCPI SELECTINVEST 1	Usufruit temporaire de 1 920 parts	344 737		16 492	361 229	361 229
FRAIS DE REFINANCEMENT			5 310	254	5 564	5 564
<b>Total immobilisations incorporelles</b>		<b>2 323 405</b>	<b>30 773</b>	<b>117 303</b>	<b>2 466 711</b>	<b>2 466 711</b>
CIMES ET CIE	25 290 parts	25 290	253	1 222	26 765	26 765
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 CIFOCOMA 3	265 parts	49 820		2 383	52 203	52 203
SCPI EFIMMO	738 parts	84 381	3 541	4 217	92 138	136 161
SCPI FICOMA	111 parts	107 670		5 151	112 821	112 821
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 200 parts	892 000		42 673	934 673	934 673
SCPI IMMORENTE	3 773 parts	999 845		47 833	1 047 678	1 047 678
SCPI SELECTINVEST 1 (fusion Abeille immo)	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
<b>Total TIAP</b>		<b>4 348 685</b>	<b>11 480</b>	<b>208 622</b>	<b>4 568 787</b>	<b>4 739 066</b>
<b>SOUS-TOTAL II</b>		<b>6 672 090</b>	<b>42 254</b>	<b>325 925</b>	<b>7 035 498</b>	<b>7 205 777</b>

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2007.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ses observations sur les comptes annuels arrêtés par le Directoire, ainsi que sur le rapport de gestion soumis à l'Assemblée.

Nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de Surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises, les 28 février, 28 mai, 29 août, 28 novembre 2013 et 31 mars 2014 pour examiner le déroulement de l'exercice 2013, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice. Le taux de présence des membres, de 68 %, traduit l'implication des membres du Conseil dans la vie de la société.

Notre société a réalisé en 2014 sept nouvelles acquisitions pour un montant de 5,1 M€. Comme les années précédentes, il s'agit exclusivement d'immobilier commercial, privilégiant des emplacements de qualité, loués lors de l'achat, à des niveaux de loyers de préférence inférieurs aux valeurs de marché. La rentabilité immédiate moyenne des nouveaux investissements s'établit à 5,9 % contre 6,3 % en 2012.

De nouveaux emprunts ont été contractés en maintenant les critères antérieurement retenus, en particulier l'absence de covenant. 2,7 M€ ont été empruntés à l'occasion des acquisitions 2013 sur 10 à 15 ans. En outre, notre société a réalisé une nouvelle opération de refinancement d'actifs immobiliers portant sur quinze locaux commerciaux pour un montant de 5,1 M€ brut (3,8 M€ après remboursement des dettes résiduelles) sur une durée de 10 ans. Le ratio de la dette bancaire rapportée au patrimoine réévalué est passé de 44,4 % fin 2012 à 42,5 % fin 2013 (51,0 % avec l'emprunt obligataire). Rapporté à la capacité d'autofinancement, l'endettement net représente maintenant 9,1 années, contre 9,2 années à fin 2012.

En matière de financement, 2013 aura surtout vu pour SELECTIRENTE un premier recours au marché financier depuis 2007 : notre société a réalisé avec en décembre dernier une émission d'obligations convertibles pour un montant brut de 14,2 millions d'euros, réservant un délai de priorité pour les actionnaires. Le succès de cette émission, souscrite à hauteur de 126 % à des conditions donnant à l'option de souscription un prix raisonnable, en lien avec les conditions de marché, atteste d'une reconnaissance par celui-ci de la qualité de la stratégie et des perspectives de notre foncière. Les obligations ont été émises au prix unitaire de 63 €, soit une légère décote par rapport à l'ANR de liquidation à fin 2012, et seront remboursées en janvier 2020 au prix de 67 €. Le coupon de 3,5 % se situe à un niveau proche du coût de la dette de la Société. Cet appel au marché permet à SELECTIRENTE de se doter de ressources nouvelles pour réaliser de nouveaux investissements, il permettra également de renforcer à terme son flottant et sa liquidité, vivement souhaitables dans la perspective de futurs appels au marché. A la date du Conseil de Surveillance qui a arrêté les comptes de l'exercice 2013, le programme d'investissement permis par les capitaux levés était en quasi-totalité signé, ou sous promesse.

Quelques arbitrages ont également été réalisés, pour un prix de cession global de 1,5 M€, dégageant une plus-value distribuable de 0,4 M€ ; le montant de ces arbitrages reste marginal par rapport à la valeur de l'ensemble du patrimoine.

Compte tenu des performances réalisées et de la hausse des valeurs d'expertises à périmètre constant (+ 1,9 %), le patrimoine réévalué de votre Société est en hausse de 3,7 % sur un an. L'Actif Net Réévalué « hors droits » a suivi cette tendance pour s'établir à 69,84 € par action, contre 65,45 € fin 2012 (+ 6,7 %).

Le taux d'occupation financier moyen annuel du patrimoine immobilier s'est élevé à 95,0 % contre 95,8 % en 2012, ce qui est satisfaisant dans la conjoncture actuelle.

Une provision de 141 K€ a été maintenue dans les comptes de l'exercice 2013, au titre d'une notification de redressement fiscal reçue en 2011. Le Directoire conteste ce redressement, et une partie a d'ores et déjà été abandonnée par l'administration.

Notre exploitation a profité en particulier des produits liés aux investissements nouveaux, et de la maîtrise des charges d'exploitation, et d'une baisse du coût de la dette due essentiellement à un effet taux.

Si l'on fait abstraction des frais d'émission de l'obligation convertible, non récurrents, le résultat courant est en hausse de +4,9 % et le résultat net retraité de +7,3 %, ce qui très satisfaisant dans un contexte immobilier toujours difficile. Les coûts de l'émission ramènent ces ratios à -1,7 % et +1,1 %.

Ce résultat permet de proposer aux actionnaires le paiement d'un dividende de 2,60 € par action, en hausse de 15,6 % par rapport à l'exercice précédent (2,25 €). Cette distribution respecte l'obligation de distribution, renforcée en 2013, d'au moins 95 % du résultat courant et 60 % des plus-values des cessions. A ce titre, les plus-values sur les cessions réalisées en 2013 seront distribuées à hauteur de 60 % au prochain exercice, soit une distribution de 0,16 € par action sur la base du nombre d'actions actuellement en circulation.

L'ANR de liquidation de la société est passée de 65,45 € à 69,84 € fin 2013, soit une progression de + 6,1 %, attestant de la qualité des investissements réalisés et de sa gestion.

Le tableau de la répartition des actionnaires détenant plus de 5 % du capital fait apparaître le reclassement de la participation historique d'AVIP et de sa filiale BMM Vie (16,51 % du capital) auprès d'un nombre significatif de porteurs, dont deux seulement détiennent plus de 2,5 % du capital. Ce reclassement, comme l'émission de l'obligation convertible, devrait s'avérer favorable à la liquidité du titre en bourse, et faciliter donc de futurs appels au marché.

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 2013, et vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont soumises, y compris celles relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire, et qui constituent le renouvellement d'autorisations déjà données par le passé, mais venues à échéance.

Le Président du Conseil de Surveillance  
Hubert MARTINIER

# RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous rappelons qu'en vertu de la loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> août 2003 et en application de l'article L.225-68 du Code de Commerce, le président du Conseil de Surveillance doit présenter à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires un rapport relatif aux conditions d'organisation des travaux du conseil ainsi qu'aux procédures de contrôle interne. Le présent rapport fait l'objet d'une approbation par votre Conseil de Surveillance.

## 1. Composition et organisation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de huit 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 Hubert MARTINIER, Président,
- Monsieur Jean-Louis CHARON, Vice-Président,
- Madame Sigrid DUHAMEL,
- Monsieur Philippe LABOURET,
- La société LA MONDIALE PARTENAIRE, représentée par Madame Muriel AUBRY,
- La société FONCIERE DE L'ERABLE (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Philippe FAJARDY,
- La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,
- La société SOFIDIANE, représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO.

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 ».

Six membres du Conseil de Surveillance sur huit, les 6 premiers de la liste ci-dessus, respectent les critères d'indépendance.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises en 2013 et une fois en 2014 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.

## 2. Procédures de Contrôle Interne et de Gestion des Risques

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

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

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en œuvre s'appuie sur le cadre de référence de l'Autorité des Marchés pour les valeurs moyennes et petites. Il est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,

- d'une matrice des risques identifiés et d'un programme de contrôle pluriannuel,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière 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 : la collecte d'épargne (pour les SCPI), les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, les conditions de recrutement, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions. Les principes portent sur le respect de la liste des habilitations, la séparation des tâches, les contrôles aléatoires et systématiques et les rapprochements comptables.

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

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

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

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

La direction de la Société est responsable de la préparation et de l'intégralité des états financiers qui vous sont présentés. Ces états ont été établis et sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France. Les renseignements financiers présentés par ailleurs dans le rapport annuel, sont conformes à ceux des états financiers. La direction considère que ces états présentent fidèlement la situation financière de la société, les résultats de son exploitation et ses flux de trésorerie.

### **3. 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.

#### *b) Conseil de Surveillance*

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'exercer un contrôle permanent sur la gestion de la Société. Directoire. 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 deux membres et d'un observateur indépendant :

- Monsieur Jean-Louis CHARON, Président
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- Monsieur Pierre GERVASI, observateur indépendant.

Ce comité a pour mission :

- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de la valeur du patrimoine de la Société,
- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 15 % de la valeur du patrimoine de la Société.

Le Comité d'Investissements est en outre informé périodiquement par SOFIDY de tous les investissements directs ou indirects et de tous les arbitrages projetés ou engagés. Les membres du Conseil sont tenus régulièrement informés des travaux et avis de ce comité. 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 novembre 2013, ce qui a permis une prise de connaissance des projets d'investissement avant leur acquisition effective. Compte tenu de la dispersion des investissements, le Comité d'Investissements n'a à ce jour jamais eu à se prononcer sur un projet d'acquisition qui aurait représenté plus de 10 % de la valeur de son patrimoine

#### *d) Comité d'Audit*

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance a mis en place, en date du 1<sup>er</sup> septembre 2010, un Comité d'Audit. Celui-ci est composé de deux membres :

- Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
- Monsieur Jean-Louis CHARON, membre.

Ce comité est chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière,
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- du contrôle légal des comptes par les commissaires aux comptes
- et de l'indépendance des commissaires aux comptes.

De plus, le Comité émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation à l'AG, rend compte au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le comité d'audit est régi par un règlement intérieur définissant son fonctionnement et ses missions. Il s'est réuni le 31 mars 2014 afin d'examiner l'information financière au titre de l'exercice 2013.

#### *e) Rémunération des mandataires sociaux*

En application des recommandations du MEDEF et de l'AFEP sur la rémunération des mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé, SELECTIRENTE applique les principes détaillés par ces recommandations. Elle n'emploie aucun salarié. Les membres du Directoire, salariés de la Société de Gestion, ne perçoivent aucune rémunération provenant de SELECTIRENTE et aucun accord ne prévoit d'indemnités pour les membres en cas de départ. Seuls des jetons de présence sont versés au Conseil de Surveillance sur la base du taux de présence de chaque membre.

La rémunération du Conseil de Surveillance et du Comité d'investissement, sous forme de jetons de présence est détaillée à la page 29 du Document de Référence.

#### **4. 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 3.8 des « Informations complémentaires à caractère général » du présent Document de Référence.

#### **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 au paragraphe 3.4 du présent Document de Référence.

*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.*

Ces éléments sont détaillés au paragraphe 3.4.5 du présent Document de Référence.

*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 au paragraphe 4.2 du présent Document de Référence.

*h) Pouvoirs du Conseil de Surveillance ou du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions.*

Ces éléments sont détaillés dans les informations jointes au rapport de Gestion, en page 33 du présent Document de Référence, ainsi que pages 34 à 36.

*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.*

Néant.

*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. Informations diverses**

Soucieuse d'accompagner les meilleures pratiques de place, SELECTIRENTE définit des périodes au cours desquelles elle préconise aux membres du Conseil de Surveillance et à toute autre personne susceptible de détenir une information privilégiée de s'abstenir d'intervenir sur le titre. Ces périodes d'abstention sont notamment disponibles sur le site internet de la société.

Pour information, depuis la loi Copé-Zimmermann du 27 janvier 2011, le rapport doit faire état du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil de Surveillance. Lorsque l'un des deux sexes n'est pas représenté au sein du Conseil de Surveillance à la date de publication de la loi, au moins un représentant de ce sexe doit être nommé lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire ayant à statuer sur la nomination d'un membre de Conseil de Surveillance. Par ailleurs, la proportion des membres du Conseil de Surveillance de chaque sexe ne pourra être inférieure à 20 % à compter de l'Assemblée Générale qui suit le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et 40 % à compter de l'Assemblée Générale qui suit le 1<sup>er</sup> janvier 2017. La société SELECTIRENTE s'attachera à suivre et à respecter ces obligations.

Enfin, en l'absence de salariés, et compte tenu de la convention de délégation de gestion signée avec SOFIDY, les procédures de contrôle interne mises en œuvre chez SELECTIRENTE sont celles de sa Société de Gestion. Outre les règles de bonne conduite applicables à toute société cotée sur un marché réglementée, en tant que gestionnaire historique de SCPI, SOFIDY et ses salariés veillent au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans le Code de déontologie de l'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM).

Le Président du Conseil de Surveillance  
Hubert MARTINIER



# RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU DIRECTOIRE

## sur l'émission d'Obligations à Option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport complémentaire est établi en application des dispositions des articles L. 225-129-5, R. 225-116 et R. 225-117 du Code de commerce, dans le cadre de l'émission par SELECTIRENTE (la « Société ») d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (les « Obligations ») ayant fait l'objet d'une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers du 26 novembre 2013 sous le numéro 13-631.

### **I. Emission d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes**

L'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 12 juin 2012, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, a dans sa 8<sup>ème</sup> résolution :

- délégué au Directoire la compétence de décider en une ou plusieurs fois l'émission, tant en France qu'à l'étranger, d'actions ordinaires nouvelles de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous les moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société, ces valeurs mobilières pouvant être libellées soit en euros, soit en unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies ;
- décidé que les émissions décidées dans le cadre de cette délégation devront respecter les plafonds suivants :
  - 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 20.000.000 d'euros,
  - le montant nominal des émissions de titres de créances qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de cette délégation ne pourra dépasser 30.000.000 d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- décidé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières qui seront émises en application de cette délégation en conférant toutefois au Directoire le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un droit de priorité pour les souscrire en applications des dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce et de fixer, dans cette hypothèse, le délai d'exercice du droit de priorité ;
- décidé que le prix des actions ordinaires émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours de trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%.

Dans sa 9<sup>ème</sup> résolution, cette même assemblée a :

- décidé que dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées au Directoire en vertu des septième et huitième résolutions, le nombre de titres à émettre prévu pourra, en cas de demandes excédentaires, être augmenté dans les conditions et limites prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions.

La délégation de compétence visée ci-dessus a été consentie pour la durée maximale autorisée par la loi, à savoir 26 mois à compter du 12 juin 2012.

Faisant usage de la délégation consentie par l'assemblée générale des associés de la Société, le Directoire a décidé, aux termes de trois décisions en date du 19 novembre 2013, du 25 novembre 2013, et du 11 décembre 2013, d'émettre des obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes dont les conditions financières ont été fixées à l'issue d'une procédure de construction d'un livre d'ordres conforme aux pratiques de marché et dont les principales modalités sont décrites ci-dessous.

A la date des décisions du Directoire, il n'avait jamais été fait usage des autorisations conférées par ces 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> résolutions, le plafond général des autorisations financières restait donc intégralement disponible.

## **II. Conditions de l'émission**

Les conditions d'émission des Obligations sont décrites dans la note d'opération qui fait partie intégrante du présent rapport et sont résumées ci-dessous.

### ***Nombre d'Obligations émises / Valeur nominale***

Il a été décidé d'émettre 224 766 Obligations, soit un montant nominal de 14 160 258 euros, clause d'extension incluse.

### ***Nominal unitaire des Obligations***

La valeur nominale des Obligations a été fixée à 63 euros, faisant apparaître une prime de 3,48 % par rapport au cours de référence des actions de la Société correspondant à la moyenne pondérée des volumes des cours de clôture de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris du 18 novembre 2013 au 25 novembre 2013 inclus.

### ***Prix d'émission***

Les Obligations ont été émises au pair, soit 63 euros par Obligation, payables en une seule fois à la date de règlement-livraison des Obligations.

### ***Droit préférentiel de souscription***

Les actionnaires de la Société ont renoncé à leur droit préférentiel de souscription.

### ***Délai de priorité pour les actionnaires***

Les actionnaires de l'Emetteur ont bénéficié d'un délai de priorité, au cours duquel ils pouvaient souscrire à titre irréductible et réductible par priorité aux obligations, du 27 novembre 2013 au 6 décembre 2013 inclus.

### ***Date d'émission***

17 décembre 2013.

### ***Date de règlement - livraison***

17 décembre 2013.

### ***Durée de l'emprunt***

6 ans et 15 jours.

### ***Taux d'intérêt nominal***

3,5%.

### ***Taux de rendement actuariel brut***

4,44 % (en l'absence de conversion et/ou d'échange en actions et en l'absence d'amortissement anticipé).

### ***Intérêt annuel***

Taux nominal annuel de 3,5 %, payable annuellement à terme échu le 1er janvier de chaque année (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (chacune, une « **Date de Paiement d'Intérêts** »), soit 2,205 euros par Obligation et par an.

Intérêt calculé prorata temporis pour la période courant du 17 décembre 2013 au 31 décembre 2014 inclus.

### ***Amortissement normal***

En totalité le 1er janvier 2020 (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au prix de 67 euros, soit environ 106,35 % de la valeur nominale des Obligations.

### ***Amortissement anticipé au gré de la Société***

Possible, au gré de la Société :

- à tout moment, pour tout ou partie des Obligations, sans limitation de prix ni de quantité, par rachats en bourse ou hors bourse ou par offres de rachat ou d'échange.
- à tout moment, à compter du 1er janvier 2017 jusqu'à l'échéance des Obligations, pour la totalité des Obligations en circulation sous réserve d'un préavis d'au moins 30 jours calendaires, par remboursement au Prix de Remboursement Anticipé majoré des intérêts courus, si la moyenne arithmétique, calculée sur 20 jours de bourse consécutifs parmi les 40 qui précèdent la parution de l'avis de remboursement anticipé, des produits des premiers cours cotés de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris et du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur à chaque date, excède 130 % du Prix de Remboursement Anticipé. Le Prix de Remboursement Anticipé est le prix qui, majoré des intérêts courus, assure, à la date de remboursement, à un souscripteur initial d'Obligations, un taux de rendement actuariel annuel brut identique à celui qu'il aurait obtenu en cas de remboursement à l'échéance, soit 4,44 %.
- à tout moment, pour la totalité des Obligations en circulation sous réserve d'un préavis d'au moins 30 jours calendaires, par remboursement, au Prix de Remboursement Anticipé majoré des intérêts courus, si leur nombre est inférieur à 15 % du nombre d'Obligations émises.

### ***Remboursement anticipé au gré des porteurs en cas de changement de contrôle***

Possible, au Prix de Remboursement Anticipé majoré des intérêts courus.

### ***Exigibilité anticipée des Obligations***

Possible au Prix de Remboursement Anticipé majoré des intérêts courus, notamment en cas de défaut de la Société.

### ***Notation de l'émission***

L'émission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation. La dette de la Société n'est pas notée.

### ***Droit à l'attribution d'Actions***

À tout moment à compter de la Date d'Emission et jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date de remboursement normal ou anticipé, les porteurs d'Obligations pourront demander l'attribution d'actions de la Société (les « **Actions** ») à raison d'une action pour une Obligation, sous réserve d'ajustements.

La Société pourra à son gré remettre des actions nouvelles à émettre ou des actions existantes ou une combinaison des deux.

### ***Cotation des Obligations***

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris, ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France. Leur cotation était la date de règlement, soit le 17 décembre 2013, sous le code ISIN FR0011645704.

### ***Cotation des actions***

Les Actions sont admises aux négociations sous le libellé « SELECTIRENTE » sur le Compartiment C d'Euronext Paris (code ISIN FR0004175842).

### **III. But de l'émission**

Le produit de la présente émission permettra à la Société de financer un programme d'investissement conforme à sa stratégie d'acquisition d'actifs commerciaux, notamment en centre-ville.

A titre accessoire, la Société se réserve la possibilité d'utiliser une partie du produit de l'émission (au maximum 20%) à d'autres fins conformément à son objet social (investissements immobiliers indirects, investissements en titres cotés ou non cotés...).

### **IV. Incidence de la conversion et de l'échange des Obligations sur la situation des titulaires de titres du capital**

A titre indicatif, l'incidence de l'émission et de la conversion en Actions nouvelles de la totalité des Obligations sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de l'Emetteur préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci serait la suivante :

	<b>Participation de l'actionnaire (en %)</b>
Avant émission des Obligations	1 %
Après émission et conversion en Actions de 224 766 Obligations (clause d'extension incluse)	0,87 %

### **V. Incidence de la conversion et de l'échange des Obligations sur la quote-part des capitaux propres consolidés pour les titulaires de titres du capital**

A titre indicatif, l'incidence de l'émission et de la conversion en Actions nouvelles de la totalité des Obligations sur les capitaux propres consolidés part du Groupe par actions (calcul effectué sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2013, soit 68.072.307 euros, et du nombre d'actions composant le capital social à cette date (soit 1.465.868 actions), après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

	<b>Quote-part des capitaux propres (en euros)</b>
Avant émission des Obligations	46,51
Après émission et conversion en Actions de 224 766 Obligations (clause d'extension incluse)	48,71

## **VI. Incidence de la conversion et de l'échange des Obligations sur la valeur boursière de l'action**

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission et de la conversion en actions nouvelles de la totalité des Obligations sur la valeur boursière de l'action, telle qu'elle en résulte de la moyenne des vingt séances de bourse précédant l'émission, est la suivante :

	<b>Valeur boursière (en euros)</b>
Avant émission des Obligations	60,11
Après émission et conversion en Actions de 224 766 Obligations (clause d'extension incluse)	60,49

L'incidence théorique de l'émission et de la conversion en actions nouvelles des Obligations sur la valeur boursière de l'action a été calculée de la manière suivante :

$$\text{Cours théorique de l'action après l'opération} = (\text{CAO} \times \text{NAE} + \text{VNO} \times \text{RC} \times \text{NO}) / (\text{NAE} + \text{RC} \times \text{NO})$$

où :

CAO = Cours de l'action avant l'opération = moyenne des 20 derniers cours de clôture de l'action SELECTIRENTE avant la fixation des modalités définitives des Obligations (soit du 29 octobre 2013 au 25 novembre 2013). Ce cours s'établit à 60,11 euros.

NAE = Nombre d'actions avant l'émission, soit 1.465.868 actions.

VNO = Valeur nominale d'une Obligation, soit 63 euros.

RC = Ratio de conversion d'une Obligation en action, soit 1.

NO = Nombre d'Obligations émises.

Il est précisé que cette approche théorique est donnée à titre purement indicatif et ne préjuge en rien de l'évolution future de l'action.

Le présent rapport, ainsi que le rapport complémentaire des commissaires aux comptes de la Société, établis conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de commerce, seront tenus à disposition des actionnaires au siège social de la Société et seront portés à la connaissance des actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale.

---

Monsieur Jérôme GRUMLER  
*Président du Directoire de Selectirente*

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

## **Exercice Clos le 31 décembre 2013**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SELECTIRENTE S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La note n°II de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations corporelles, ainsi que les modalités de dépréciation liées. La société effectue à chaque arrêté comptable des tests de dépréciation des immobilisations corporelles, sur la base notamment des rapports des évaluateurs. Nous avons vérifié la mise en œuvre des tests de dépréciation effectués par la société et le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 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.

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.

Paris La Défense, le 3 avril 2014

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*



# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

## **Exercice Clos le 31 décembre 2013**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles 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.225-86 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.**

- Nature et objet :

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.

- Modalités :

En exécution de ces prestations, votre société verse à Sofidy S.A. :

- une commission de 4% hors taxes du prix d'achat hors taxes, frais inclus, des investissements réalisés,
- des honoraires de gestion de 8% hors taxes, 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 :

$I = R \times (I_1 + I_2)$ , 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<sup>er</sup> septembre 2010.

$R = 0,5 + 0,5 \times$  [nombre de jours entre la date de fin de ladite convention et le 1<sup>er</sup> septembre 2011] / 365 si la date de fin de ladite convention est comprise entre le 1<sup>er</sup> septembre 2010 et le 1<sup>er</sup> septembre 2011.

$R = 0,5$  si la date de fin de ladite convention est comprise entre le 1<sup>er</sup> septembre 2011 et le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

$R = 0,33 + 0,17 \times$  [nombre de jours entre la date de fin de ladite convention et le 1<sup>er</sup> septembre 2015] / 365 si la date de fin de ladite convention est comprise entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 1<sup>er</sup> septembre 2015.

$R = 0,33$  si la date de fin de la présente convention est postérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2015.

Votre société a comptabilisé les sommes suivantes en charges au cours de l'exercice 2013 :

- € 243 698 hors taxes au titre de la commission d'investissement ;
- € 1 034 771 hors taxes au titre des honoraires de gestion.

Paris La Défense, le 3 avril 2014

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny  
Associé

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SELECTIRENTE S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

## ***Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière***

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L.225-68 du Code de commerce.

***Autres informations***

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L.225-68 du Code de commerce.

Paris La Défense, le 3 avril 2014

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **sur l'émission de diverses valeurs mobilières ou d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (résolutions n°5 et 6)**

### **Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2014**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.228-92 et L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au directoire 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 pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- émission 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, avec maintien du droit préférentiel de souscription (5<sup>ème</sup> résolution),
- émission 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, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public (6<sup>ème</sup> résolution), étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L.225-148 du Code de commerce,

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder € 20 000 000 au titre des 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder € 30 000 000 pour les résolutions n°5 et n°6.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolutions, dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 7<sup>ème</sup> 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 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> 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 5<sup>ième</sup> et 7<sup>ième</sup> résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des 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 6<sup>ième</sup> et 7<sup>ième</sup> 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.

Paris La Défense, le 3 avril 2014

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **sur l'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique d'acquisition visant la société (résolution n°9)**

### **Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2014**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L.228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, dans le cadre de l'article L.233-32 II du Code de commerce, la compétence à l'effet de :

- décider l'émission de bons soumis au régime de l'article L.233-32-II du Code de commerce permettant de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la société, ainsi que leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique ;
- fixer les conditions d'exercice et les caractéristiques desdits bons.

Le montant nominal maximum des actions qui pourraient être ainsi émises ne pourra dépasser le plafond de € 15 000 000 et le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder 30% du capital de la société au jour de la décision d'émission.

Il appartient à votre 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 et certaines autres informations concernant l'émission, 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 cette opération.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du directoire portant sur l'opération envisagée d'émission de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société.

Nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, en vue de la confirmation par une assemblée générale prévue à l'article L.233-32 III du Code de commerce, et conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre directoire.

Paris La Défense, le 3 avril 2014

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## sur la réduction du capital (résolution n°10)

### Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires

En notre qualité de commissaire 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 par périodes de vingt-quatre 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 estimé 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.

Paris La Défense, le 3 avril 2014

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*

# RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## sur l'émission d'obligations convertibles et/ou échangeables en actions avec suppression du droit préférentiel de souscription

### Réunion du directoire du 25 novembre 2013

Mesdames. Messieurs les Actionnaires.

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application des dispositions de l'article R. 225-116 du code de commerce, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport du 6 avril 2012 sur l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'obligations convertibles, autorisée par assemblée générale du 12 juin 2012.

Cette assemblée avait délégué à votre directoire la compétence pour décider d'une telle opération dans un délai de 26 mois pour un montant nominal maximum de 20 millions d'euros au titre des augmentations de capital et de 30 millions d'euros pour les titres de créances susceptibles d'être émis. Faisant usage de cette délégation, votre directoire a décidé dans sa séance du 25 novembre 2013 de procéder à une émission d'obligations convertibles et/ou échangeables en actions, d'une valeur nominale de 63 euros.

Il appartient au directoire d'établir un rapport complémentaire conformément aux articles R.225-115 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées d'une situation financière intermédiaire, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, 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 notamment consisté à vérifier :

- la sincérité des informations chiffrées tirées de la situation financière intermédiaire établie sous la responsabilité du directoire au 30 juin 2013, selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que les derniers comptes annuels. Cette situation financière intermédiaire a fait l'objet de notre part de travaux consistant à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers, à vérifier qu'elle a été établie selon les mêmes principes comptables et les mêmes méthodes d'évaluation et de présentation que ceux retenus pour l'élaboration des derniers comptes annuels et à mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par votre assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2012 ;
- les informations données dans le rapport complémentaire du directoire sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission des titres de capital et son montant définitif.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité des informations chiffrées tirées de cette situation financière intermédiaire et données dans le rapport complémentaire du directoire ;
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par votre assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2012 et des indications fournies aux actionnaires ;

- le choix des éléments de calcul du prix d'émission des titres de capital et son montant définitif ;
- la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital appréciée par rapport aux capitaux propres et sur la valeur boursière de l'action.
- la suppression du droit préférentiel de souscription sur laquelle vous vous êtes précédemment prononcés.

Paris La Défense, le 25 novembre 2013

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*

# RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT

## sur les informations sociales, environnementales et sociétales

**Rapport du commissaire aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion**

**Exercice clos le 31 décembre 2013**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Selectirente désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

### **Responsabilité de la société**

Il appartient au Directoire d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande auprès du siège de la société.

### **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

### **Responsabilité du commissaire aux comptes**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de trois personnes en mars 2014. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000<sup>1</sup>

### **1. Attestation de présence des Informations RSE**

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales

---

<sup>1</sup> ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient la société avec les limites précisées dans la note méthodologique de la partie RSE du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

## **2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE**

### ***Nature et étendue des travaux***

Nous avons mené deux entretiens avec trois personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes mentionnées dans le tableau ci-après, nous avons :

- consulté les sources documentaires,
- mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions),
- mis en œuvre des tests de détail consistant à les rapprocher des pièces justificatives,
- vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion.

### **Informations environnementales**

---

Diagnostics et plans d'actions environnementaux

Clauses contractuelles concernant le respect de la réglementation en vigueur en matière d'environnement

Guide des bonnes pratiques environnementales destiné aux locataires

### **Informations sociétales**

---

Clauses contractuelles concernant la lutte contre le travail dissimulé et la couverture des sous-traitants en termes d'assurance et de garantie

Evaluation des prestataires

Dispositif de contrôle interne de SOFIDY

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

***Conclusion***

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris La Défense, le 3 avril 2014

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A*

Philippe Arnaud  
*Associé*  
*Département Changement Climatique & Développement*  
*Durable*

Régis Chemouny  
*Associé*

# PROJETS DE RESOLUTIONS

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

### PREMIERE RESOLUTION

*(Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice 2013)*

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 2013, 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 4 125 006,34 €.

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 2013.

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 336 130,11 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond à hauteur de 34 766,05 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2013 et à hauteur de 301 364,06 € 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 2013 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+ 4 125 006,34 €
Report à nouveau créditeur	<u>+ 4 270 936,18 €</u>
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 8 395 942,52 €
Dotation de la réserve légale (5 % du bénéfice de l'exercice)	- 206 250,32 €
Reprise sur la réserve indisponible (variation des actions propres)	+ 83 828,90 €
Distribution d'un dividende par action de 2,60 € représentant un montant maximum de	<u>- 3 811 256,80 €</u>
Solde affecté en report à nouveau	4 462 264,30 €

L'assemblée générale fixe, en conséquence, le montant du dividende à 2,60 € par action.

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 résidentes en France, le paiement du dividende est minoré du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 15,5 %, ainsi que du prélèvement obligatoire non libératoire, en application de la loi de finance pour 2013.

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 (€)
2010	1,85 <sup>(1)</sup>
2011	2,10
2012	2,25

(1) Pour les personnes qui pouvaient en bénéficier, le montant du dividende perçu était éligible à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts.

### **TROISIEME RESOLUTION**

*(Approbation des conventions réglementées nouvelles et poursuivies)*

L'Assemblée Générale, 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. 225-38 du Code de Commerce, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont énoncées.

### **QUATRIEME RESOLUTION**

*(Autorisation à donner au Directoire, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)*

L'Assemblée Générale, 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, autorise le Directoire à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

La présente autorisation a pour objet de permettre notamment à la Société :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, conformément à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à 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. 443-1 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, conformément à l'autorisation consentie au Directoire par la dixième résolution (annulation d'actions) ci-dessous ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme.

Le prix d'achat des actions dans le cadre de la présente autorisation ne pourra excéder, hors frais d'acquisition, les limites prévues par l'article 5-1° du Règlement Européen n° 2273/2003/CE et en tout état de cause 100 €. Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 10 000 000 euros.



L'Assemblée Générale prend acte que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital.

L'Assemblée Générale délègue au Directoire, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé sur la base d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération concernée et ce nombre après ladite opération, ceci afin de tenir compte de l'incidence desdites opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités et établir le descriptif du programme, avec faculté de déléguer, la réalisation du programme de rachat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

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 28 mai 2013.

## ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

### CINQUIEME 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 :

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 de compétence, 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 20.000.000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des sixième, septième, huitième et neuvième résolutions de la présente assemblée est fixé à 20.000.000 euros ;
  - le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 30.000.000 euros ou sa contre valeur en devises ou en unités monétaires composites, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférés en vertu de la huitième résolution de la présente assemblée est fixé à 30.000.000 euros.
  - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
  - les augmentations de capital réalisées en vertu de la treizième et quatorzième résolutions de l'Assemblée Générale du 12 juin 2012 ne relevant pas de la présente délégation globale de compétence, mais de délégation de pouvoir relevant de l'article L. 225-129-1 du Code de commerce, le montant des augmentations de capital réalisées en application de ces résolutions ne s'imputera pas sur le plafond global visé ci-dessus ;
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 que la présente délégation de compétence 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 donnent droit ;
  - 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 à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée;
  - 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, sur le marché français et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international ;
- décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées soit par offre de souscription, soit par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes ;
  - décide qu'en cas d'attribution gratuite de bons autonomes de souscription, le Directoire aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondant seront vendus ;
4. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, 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 créances, 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 actions ou valeurs mobilières émises ou à émettre en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;
  - 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. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à utiliser la délégation qui lui est conférée dans la présente résolution, le Directoire rendra compte à l'Assemblée Générale ordinaire suivante de l'utilisation faite ;
6. fixe à 26 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2012 dans sa septième résolution.

### **SIXIEME 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 :

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, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera (sous réserve toutefois des dispositions issues de la loi n° 2006-387 du 31 mars 2006 relatives aux périodes d'offre public d'achat ou d'échange sur les titres de la Société), sur le marché français et/ou les marchés étrangers et/ou le marché international, en faisant offre au public, soit en euros, soit en toute autre monnaie unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, émises à titre onéreux ou gratuit, 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. Ces titres pourront notamment être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société, dans le cadre d'une offre publique d'échange réalisée en France ou à l'étranger selon les règles locales (par exemple dans le cadre d'une « *reverse merger* » de type anglo-saxon) sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;

Ces titres pourront également être émis, dans la limite de 10 % de son capital au moment de l'émission, à l'effet 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, 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 20.000.000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu pour les augmentations de capital au premier tiret du 2°) de la cinquième résolution de la présente assemblée ;

- le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 30.000.000 euros ou sa contre valeur en devises ou en unités monétaires composites, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu pour les émissions de titres de créances au deuxième tiret du 2°) de la cinquième résolution de la présente assemblée.
  - 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, 2ème 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 complétée par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international;
  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 émises directement sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%,
  - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne de cours corrigée définie à l'alinéa précédent ;
  - la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale à la moyenne des cours corrigée définie au premier alinéa du présent paragraphe ;
7. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, 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 créances, 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 donnant accès au capital à émettre en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;
  - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
  - en cas d'émission de valeurs mobilières à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE), arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser et déterminer les modalités de l'émission dans le cadre, soit d'une OPE, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre unique proposant l'achat ou l'échange des titres visés contre un règlement en titres et en numéraire, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre subsidiaire, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et la réglementation applicable ;
  - en cas d'émission de valeurs mobilières, conformément à l'article L. 225-147, 5ème alinéa, à l'effet de rémunérer des apports 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 ne sont pas applicables, arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser et déterminer les modalités de l'émission ;
  - 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. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Directoire rendra compte à l'Assemblée Générale ordinaire suivante de l'utilisation faite ;
  9. fixe à 26 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2012 dans sa huitième résolution.

### ***SEPTIEME RESOLUTION***

*(Délégation de compétence 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. délègue au Directoire sa compétence pour 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 sur le montant du plafond global prévu au premier tiret du 2°) de la cinquième résolution de la présente assemblée ;
3. fixe à 26 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2012 dans sa neuvième résolution.

### ***HUITIEME 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 aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, 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 5.000.000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu pour les augmentations de capital au premier tiret du 2°) de la cinquième résolution de la présente assemblée ;
2. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétence, ce dernier aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, 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, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2012 dans sa dixième résolution.

### **NEUVIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence à donner au Directoire aux fins de décider de l'émission de bons de souscriptions d'actions à attribuer à titre gratuit aux actionnaires de la société en période d'offre publique)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales et notamment les articles L. 225-129-2, L. 225-129-5, L. 233-32 II et L. 233-33 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire la compétence de :

- décider de procéder, tant en France qu'à l'étranger, à l'émission de bons soumis au régime des articles L. 233-32 II et L. 233-33 du Code de commerce permettant aux actionnaires de la Société de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique ainsi que ;
- fixer les conditions d'exercice qui doivent être relatives aux termes de l'offre ou de toute autre offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons. Dans les limites définies ci-dessous, le Directoire aura tous pouvoirs notamment à l'effet de :
  - arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons,
  - déterminer l'identité des bénéficiaires et le nombre de bons à émettre,
  - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
    - fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
    - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital nécessaires pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits attachés audits bons,
    - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions souscrites par l'exercice des droits attachés aux bons porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation de la ou des émission(s) réalisée(s) pour permettre aux titulaires des bons d'exercer les droits qui y sont attachés,
    - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux bons pendant un délai maximal de trois mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des bons et ce, conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles,
- procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celles des frais entraînés par la réalisation des émissions et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,



- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour assurer la bonne fin de la ou des opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission ou à l'attribution des bons émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts.
2. décide que le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée à terme suite à l'exercice des bons, ne pourra pas excéder 15.000.000 euros ou sa contre valeur en devises ou en unités monétaire composites, ces limites étant majorées du nombre de valeurs mobilières au titre des ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et les cas échéants, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour réserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;  
  
Il est précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond nominal global d'augmentation de capital visé au premier tiret du 2°) de la cinquième résolution.
  3. décide que le nombre maximum de bons qui pourra être émis ne pourra pas excéder 30 % du capital de la Société au jour de la décision d'émission ;
  4. prend acte, en tant que de besoin, que cette délégation emporte de plein droit au profit des porteurs de bons de souscription d'actions susceptibles d'être émis au titre de la présente résolution, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles auxquelles ces bons donnent droit.
  5. prend acte de ce que ces bons deviendront caducs de plein droit dès que l'offre et toute offre concurrente éventuelle échoueront, deviendront caduques ou seront retirées.
  6. fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2013 dans sa onzième résolution.

### ***DIXIEME 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 vingt-quatre mois, est de 10 % des actions composant le capital de la Société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de délégation, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités.

Cette autorisation est donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2013 dans sa douzième résolution.

***ONZIEME RESOLUTION***

*(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)*

---

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

# INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITES .....</b>	<b>113</b>
1.1	PRINCIPALES ACTIVITES .....	113
1.1.1	Positionnement.....	113
1.1.2	Stratégie.....	114
1.1.3	Avantages concurrentiels .....	114
1.1.4	Principales caractéristiques des baux .....	115
1.1.5	Organisation opérationnelle.....	116
1.1.6	Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat.....	117
1.2	PRESENTATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL.....	117
1.2.1	Facteurs macroéconomiques .....	117
1.2.2	Le marché de l'immobilier et des commerces .....	118
1.2.3	Les tendances .....	119
1.2.4	Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE .....	120
1.3	ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE.....	121
1.3.1	Droit des baux commerciaux.....	121
1.3.2	Droit de l'urbanisme commercial .....	122
1.3.3	Droit de la santé publique.....	122
1.3.4	Droit de l'environnement.....	122
1.3.5	Respect des normes de sécurité .....	123
1.3.6	Régime fiscal applicable à la Société .....	123
1.4	ASSURANCES ET CONVERTURE DES RISQUES .....	123
1.4.1	Présentation générale de la politique d'assurance .....	123
1.4.2	Éléments d'appréciation des couvertures souscrites.....	124
1.4.3	Les couvertures d'assurances .....	124
<b>2.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>125</b>
2.1	RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE .....	125
2.2	RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES.....	126
2.3	RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE .....	128
2.4	RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY.....	129
2.5	RISQUE DE CHANGE .....	130
2.6	RISQUES SUR ACTIONS .....	130
2.7	RISQUES PAYS .....	130
<b>3.</b>	<b>INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE .....</b>	<b>131</b>
3.1	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	131
3.1.1	Raison sociale .....	131
3.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement .....	131
3.1.3	Date de constitution et durée.....	131
3.1.4	Siège social, forme juridique et législation.....	131
3.1.5	Événements importants dans le développement des activités de la Société.....	131
3.2	INVESTISSEMENTS .....	132
3.2.1	Description des principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices .....	132
3.2.2	Description des principaux investissements de la Société depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2013.....	133
3.2.3	Description des principaux investissements à venir .....	133
3.3	ORGANIGRAMME .....	134
3.3.1	Absence de notion de Groupe.....	134
3.3.2	SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE .....	134
3.3.3	Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE.....	134
3.4	CAPITAL .....	135
3.4.1	Evolutions du capital social depuis 5 ans .....	135
3.4.2	Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société.....	135
3.4.3	Droits de vote double.....	135

3.4.4	Contrôle de la Société .....	135
3.4.5	Auto-contrôle .....	135
3.4.6	Franchissements de seuils et déclarations d'intentions.....	135
3.5	MARQUE .....	136
3.6	SALARIES.....	136
3.7	CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES .....	136
3.7.1	Convention de délégation de gestion avec SOFIDY.....	136
3.7.2	Contrats avec les apparentés .....	138
3.8	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	139
<b>4.</b>	<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....</b>	<b>144</b>
4.1	RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	144
4.1.1	Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire.....	144
4.1.2	Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance.....	144
4.1.3	Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance ....	146
4.2	FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE .....	147
4.2.1	Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts) .....	147
4.2.2	Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts) .....	148
4.2.3	Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.....	149
4.2.4	Comités .....	149
4.2.5	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise .....	152
4.2.6	Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY .....	153
4.2.7	Gestion des risques de conflits d'intérêts dans le cadre des délégations intra groupe .....	153
4.2.8	Dispositif de contrôle interne .....	154
<b>5.</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS .....</b>	<b>155</b>
<b>6.</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....</b>	<b>156</b>
<b>7.</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....</b>	<b>156</b>
<b>8.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>156</b>
8.1	RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	156
8.2	ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	156
8.3	INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE.....	157
<b>9.</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....</b>	<b>158</b>

# 1. APERÇU DES ACTIVITES

## 1.1 PRINCIPALES ACTIVITES

SELECTIRENTE est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces prioritairement de centre-ville et dans une moindre mesure de périphérie. 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 en France et, de manière marginale, à l'étranger. Ces actifs locatifs sont loués à des enseignes de distribution nationale (Kiloutou, Vivarte, Casino, Carrefour, Picard surgelés, la Plateforme du Bâtiment, Lidl, ...), des services de proximité (agences bancaires, immobilières, intérim, ...) et à des commerçants indépendants.

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.

### 1.1.1 Positionnement

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

Pour cela la Société bénéficie des compétences de la société SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (agrément GP n°07000042 du 10 juillet 2007), qui, dans le cadre d'une Convention de Délégation de Gestion signée en octobre 1997 :

- exerce directement les activités à fortes valeurs ajoutées d'asset management (développement et valorisation du patrimoine) et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement,
- conduit les activités de property management (gestion des locataires, entretien du patrimoine, facturation et recouvrement des loyers),
- assure la gestion administrative et comptable de la Société.

Une présentation des principaux accords conclus entre la Société et SOFIDY figure au paragraphe 3.7.1 du présent document de référence.

SELECTIRENTE réalise ses investissements en murs de commerces avec effet de levier en fonction de critères bien établis :

- acquisition exclusive de murs de boutiques et de magasins,
- 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 ou en périphérie à proximité d'hypermarchés ou de « locomotives » commerciales,
- 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.

SELECTIRENTE se positionne plus spécifiquement sur les segments de marché suivants :

- **Les boutiques dites « pieds d'immeubles »** : typiquement des surfaces de petite taille (d'environ 40 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup>) situées en centre-ville sur des axes à forte commercialité. Le patrimoine de pieds d'immeubles détenu par la Société est en grande majorité localisé à Paris intra-muros, également dans quelques agglomérations de région parisienne et plus exceptionnellement en province. Outre le commerce de proximité classique (coiffeurs, pressings, fleuristes, etc.), on retrouve parmi les locataires de nombreuses agences bancaires, immobilières et des courtiers en assurance. Ces actifs sont presque toujours soumis au régime de la copropriété et organisés autour d'un règlement de copropriété.
- **Les 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. On trouve parmi les locataires à la fois des enseignes nationales à la recherche d'une forte cohérence et d'une forte densité du lieu de vente et des commerces notamment orientés sur l'équipement de la personne. Cet espace est en général organisé autour d'une copropriété au sein de laquelle la voix du propriétaire de la grande surface alimentaire est prépondérante.
- **Les moyennes surfaces de périphérie** : surfaces de généralement 500 m<sup>2</sup> et plus, localisées dans les zones commerciales en périphérie des agglomérations, avec une attractivité souvent liée à une enseigne dite « locomotive » (hypermarchés, etc.) et une concentration d'enseignes nationales (équipement de la maison, de la

personne, alimentaires, bricolage, enseignes discount, etc.). La qualité de la zone commerciale et de l'emplacement dans la zone constitue la valeur de ces actifs dont le bâti est en revanche relativement simple. Ces surfaces sont soumises au droit de l'urbanisme commercial et nécessitent notamment l'obtention d'une autorisation CDEC (Commission Départementale d'Équipement Commercial).

- **Les surfaces de vente aux professionnels dites « Cash & Carry »** : en général dans les mêmes zones commerciales que les moyennes surfaces de périphéries ou plus rarement dans des zones mixtes laissant davantage de place à des locaux d'activité. S'agissant de vente aux professionnels, elles se caractérisent par une taille significative (2 000 m<sup>2</sup> et bien au delà) qui va de paire avec un niveau de stockage satisfaisant pour la vente en gros, et la dispense d'autorisation d'exploiter de la part de la CDEC. Dans le portefeuille de la Société, ces actifs sont par exemple loués à La Plateforme du Bâtiment (Groupe Saint-Gobain) pour la distribution de matériaux de construction.

### 1.1.2 Stratégie

La Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville et de périphérie. Cette stratégie repose sur une politique active d'entretien et de valorisation de son patrimoine, une gestion dynamique des baux, et une capacité à identifier et à réaliser des projets d'investissement cohérents. Pour cela SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir faire et les compétences de SOFIDY en matière d'immobilier commercial et sur ses capacités de « sourcing » d'actifs commerciaux correspondant aux critères d'investissement.

Ces ambitions stratégiques s'articulent autour de plusieurs axes :

- **Poursuivre la valorisation de son portefeuille actuel** par un programme pluriannuel cohérent d'entretien, de rénovation et de restructuration des actifs (notamment à l'occasion des départs)
- **Maintenir une politique de gestion locative efficace** assurant à la Société des taux d'occupation et de recouvrement de loyers élevés (suivi régulier de la solvabilité de ses locataires, anticipation de leurs besoins, des prochains départs et des restructurations nécessaires)
- **Accroître la rentabilité de ses actifs** par une gestion dynamique des baux à l'occasion notamment des relocations, des renouvellements de baux (déplafonnement) ou encore des cessions de baux (désécialisations)
- **Mener une politique d'investissement ciblée sur les actifs à fort potentiel de revalorisation**
- **Arbitrer les actifs dont le potentiel de revalorisation est atteint ou qui pourraient ne plus correspondre aux critères d'investissement**
- **Gérer activement la dette bancaire**, avec une stratégie consistant à mettre en place un financement dédié pour chaque nouvelle acquisition, sur des durées relativement longues (généralement 15 ans) et de manière à optimiser le taux de rendement interne de chaque investissement. Afin d'optimiser son exposition au risque et sa structure financière, la société peut réaliser le cas échéant des opérations de couverture, de restructuration de sa dette, de refinancement d'actifs...

### 1.1.3 Avantages concurrentiels

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 une vingtaine d'années, 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 300 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

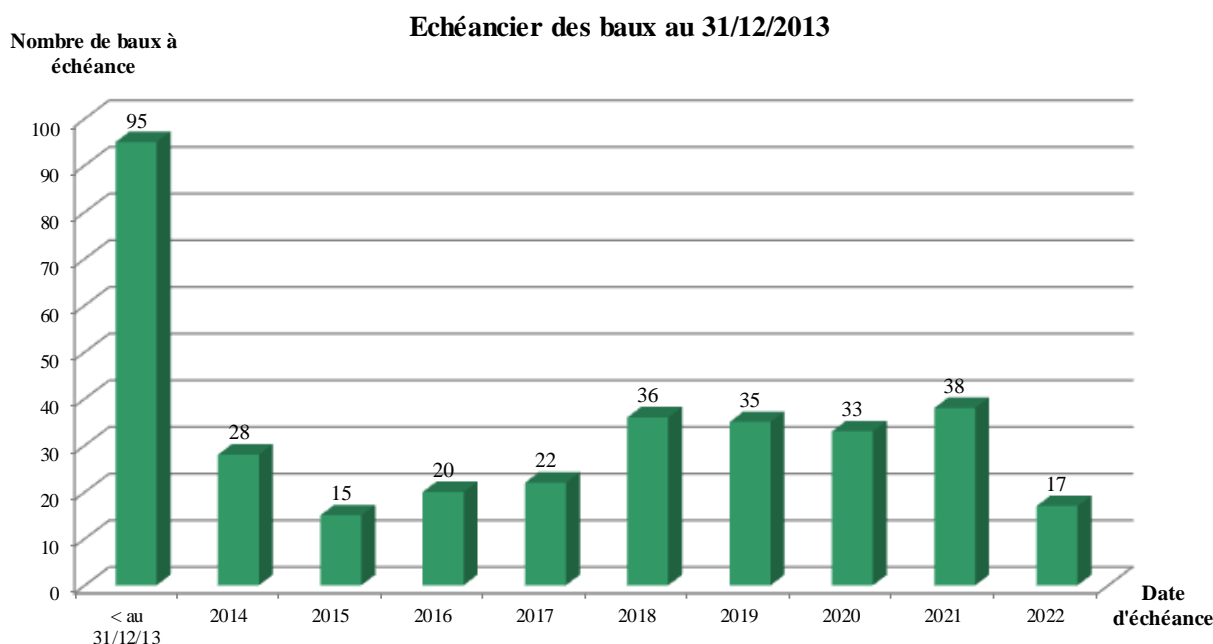
La spécialisation dans le domaine des petites et moyennes surfaces à usage commercial confère à SELECTIRENTE un savoir faire reconnu et notamment une capacité à adapter son portefeuille en fonction de l'offre et la demande et d'une façon plus générale à l'évolution des modes de distribution sur ce type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

### 1.1.4 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 ICC ou 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 et des grosses réparations.

#### **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.



### ***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, 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. Ainsi, depuis le 4 novembre 2008 et l'entrée en vigueur de l'indice des Loyers Commerciaux, les locataires entrant dans le champ d'application ont la possibilité de demander sa mise en œuvre, sous réserve de l'acceptation par le bailleur (voir paragraphe 1.3.1).

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.

## **1.1.5 Organisation opérationnelle**

L'organisation opérationnelle de la Société repose tant sur les compétences de son directoire, que sur celles des prestataires à qui la Société a choisi de confier la mise en œuvre de certaines missions 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.

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 paragraphe 4.2. du présent document de référence.



## **Externalisation de la gestion**

Il est rappelé que selon les termes de la Convention de Délégation de Gestion détaillée au paragraphe 3.7.1, la Société confie à SOFIDY 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.

La mise en œuvre de la politique d'*asset management* et de *property management* est assurée par SOFIDY.

Les activités d'*asset management* portent sur le diagnostic de chaque actif afin d'optimiser sa valorisation, l'élaboration de la stratégie qui en découle (renouvellement des baux, recherche de nouveaux locataires, rénovation, extension, etc.) et la mise en œuvre de cette stratégie. Elles consistent également à mettre en place des plans d'investissements contribuant au développement et à la valorisation du patrimoine immobilier. Les opérations de commercialisation peuvent être déléguées.

Les activités de *property management* portent notamment sur les missions administratives. Elles consistent pour l'essentiel à gérer au quotidien les rapports avec les locataires, à facturer et recouvrer les loyers, charges et impôts pour le compte de la Société, établir un rapport d'activités mensuel relatant les facturations, les encaissements, l'évolution des arriérés éventuels de loyers et faisant le point sur les dossiers de procédure. Les activités de *property management* recouvrent également la maintenance, le nettoyage et l'entretien des immeubles et le paiement des factures des prestataires de services.

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

### **1.1.6 Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat**

D'une manière générale, l'ensemble des facteurs de risque mentionnés au paragraphe 2 du présent document de référence est susceptible d'avoir une influence sur l'activité ou le résultat de la Société.

Les principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat de la Société sont les suivants :

#### **- Contexte économique**

Les facteurs macroéconomiques décrits au paragraphe 1.2.1 sont susceptibles d'avoir une influence sur l'activité et le résultat de la Société.

#### **- Marché de l'immobilier commercial et concurrence**

Tout évènement ou changement majeur sur le marché de l'immobilier écrit au paragraphe 1.2.2 est susceptible d'avoir une influence sur l'activité et le résultat de la Société.

#### **- Evolution des loyers**

La croissance des loyers dépend de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine de la Société et de l'indexation des loyers. (voir paragraphe 1.3.1)

#### **- Rémunération de la Société**

La rémunération de SOFIDY au titre de la Convention de Délégation de Gestion n'a pas évolué au cours des trois derniers exercices. Elle est décrite de manière détaillée au paragraphe 3.7.1.

#### **- Option sur le régime SIIC**

La Société a opté à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour le régime fiscal SIIC (Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées) qui exonère d'impôt sur les sociétés les résultats éligibles à ce régime. Les conditions à respecter et conséquences de ce régime fiscal sont décrites dans le présent document de référence, page 22.

## **1.2 PRESENTATION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL**

### **1.2.1 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, un agrégat en progression régulière depuis la fin de la deuxième guerre mondiale.

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 du coût de la construction, 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 du coût de la construction (« ICC ») est un autre 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 engagés par le bailleur. Il est à noter que depuis 2008, un nouvel indice des loyers commerciaux (« ILC ») est également applicable.

## 1.2.2 Le marché de l'immobilier et des commerces

<i>Parc français de l'immobilier de commerces</i>		
PÔLES	NOMBRE DE MAGASINS	SURFACE DE VENTE TOTALE (M <sup>2</sup> )
<i>Parcs d'activités commerciales*</i>		
Province	35 295	29 419 286
Idf	4 949	4 221 740
Sous-total	40 244	33 641 026
<i>Centres commerciaux**</i>		
Province	26 140	14 785 607
Idf	10 031	4 111 811
Sous-total	36 171	18 897 418
<i>Rues commerçantes***</i>		
Province	112 316	13 579 138
Idf	26 167	4 015 729
Sous-total	138 483	17 594 867
<b>TOTAL</b>	<b>214 898</b>	<b>70 133 311</b>

\* Zone périphérique comprenant au moins 10 emplacements

\*\* Centre commercial comprenant au moins 10 emplacements

\*\*\* Site comprenant au moins 50 emplacements

Source : « Marché immobilier français 2014 » Cushman & Wakefield – Estimation

### **Les commerces de centre-ville**

En centre-ville on constate une demande très sélective, ainsi que la poursuite des développements sur les villes moyennes. Les enseignes sont confrontées à la rareté des emplacements « prime », plus particulièrement pour les boutiques de moins de 300 m<sup>2</sup> et à des valeurs locatives élevées, ce qui suscite un début de réflexion sur le choix des emplacements mais sans se traduire encore par des politiques déterminées.

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.

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 ponctuelle, réservées à de rares utilisateurs, avec des travaux de restructuration et des coûts d'aménagement très élevés.

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.

Le marché des emplacements secondaires offre en revanche une réelle liquidité. Il peut suffire de quelques initiatives pour susciter de nouveaux flux et voir apparaître des zones de consommations nouvelles ou différenciées.

Par ailleurs, les emplacements secondaires (N°1 bis, N°2, ...), dont les valeurs s'ajustent plus facilement, sont concernés au premier chef par les politiques menées par la plupart des grandes villes pour « réharmoniser économiquement les quartiers ».

Certains centres-villes attendent l'installation de grandes enseignes pour redonner vie à leur activité commerciale. D'autres, pour attirer une nouvelle clientèle, optent pour des projets de centres commerciaux et/ou de galeries marchandes, souvent des réhabilitations soignées, gage de qualité et de chalandise future. Les valeurs locatives se maintiennent à des niveaux élevés, ce qui freine quelque peu une nette reprise du développement. De nombreuses chaînes d'ailleurs, prouvent qu'elles n'hésitent pas à se remettre en question, en adaptant leurs formats actuels à des surfaces plus petites.

### **Les commerces de périphérie**

Des « Boîtes » aux retail Parks

Longtemps critiquées pour avoir « défigurée » 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. Ainsi, malgré une demande exprimée importante et de réels besoins de création de surfaces supplémentaires dans certains secteurs, de nouveaux projets pourraient ne pas voir le jour.

Finalement, la définition des zones d'attractivité des parcs de périphérie pose, ou posera de façon particulièrement complexe, les questions de densité de l'offre commerciale, non plus seulement vis-à-vis du centre ville mais également entre eux. Reste à savoir si la demande locative sera suffisante pour absorber tous les projets actuels.

## **1.2.3 Les tendances**

**Il se dessine des grandes tendances en termes d'offre qui se décomposent :**

- Pour les rues commerçantes
  - o Renouveau de l'offre contraint par la pénurie de foncier et les difficultés techniques et administratives d'intervention en centre-ville.
  - o A Paris, reconversion de biens immobiliers de l'Etat et émergence de nouvelles polarités commerciales aux marges de la capitale (Nord et est parisien) exception faite de quelques opérations dans le centre de Paris (rénovation de la Samaritaine, redéveloppement du Marché Saint-Germain).
  - o En province, opération urbaines mixtes d'envergure (promenade Saint-Catherine à Bordeaux, rue de la République à Marseille, ...) dans le cadre d'une politique de dynamisation des centres urbains.
- Pour les centres commerciaux
  - o Hausse de 37% des ouvertures de centre commerciaux en 2013 : 356 172 m<sup>2</sup> de centre commerciaux ouverts en 2013 contre 260 163 m<sup>2</sup> en 2012.
  - o Un rythme de production de nouveaux mètres de centre commerciaux essentiellement tiré par l'inauguration de quelques projets d'envergure : quatre centres de plus de 20 000 m<sup>2</sup> comptent pour la moitié de ce volume dont trois en Île-de-France (l'Ilo à Epinay-sur-Seine, Beaugrenelle à Paris et Aéroville à Roissy).
  - o Une tendance à la production de très grands centres et du soin apporté par les opérateurs à la qualité de l'offre et de l'architecture.

- Parcs d'activités commerciales
  - o Baisse de 17% du volume d'ouverture de parcs d'activités commerciales en 2013 (455 119 m<sup>2</sup> ouverts en 2013 contre 547 646 m<sup>2</sup> en 2012) après une année 2012 soutenue par l'inauguration de plusieurs grands projets (notamment l'ouverture des 91 000 m<sup>2</sup> de l'Atoll près d'Angers).
  - o Une part significative des ouvertures correspondant à des extensions de parcs existants plutôt qu'à de la création pure.

#### **Les tendances de la demande :**

- Rationalisation des réseaux de boutiques : les incertitudes du contexte économique ont incité plusieurs acteurs à maîtriser avec plus de rigueur leurs coûts immobiliers,
- Internationalisation : des enseignes internationales non présentes sur le marché français n'hésitent pas à s'y implanter. La croissance des enseignes établies en France depuis peu est importante et témoigne de cette attractivité,
- Recentrage sur les emplacements « prime » : les mouvements de 2013 ont surtout reflété le vif appétit des enseignes pour les sites et emplacements numérotés leur permettant de limiter les risques associés à leurs ouvertures,
- Expansion : quelques grands groupes français et internationaux ont mis en place une politique d'ouverture de nouveaux magasins dans un souci de croissance de leurs résultats,
- Amélioration de l'existant : plutôt que créer de nouveaux concepts, les enseignes se sont attachées à améliorer l'existant en procédant essentiellement à un simple toilettage.

### **1.2.4 Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE**

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.

Si la crise financière déclenchée par les « subprimes » au cours de l'été 2007 est venue rebattre les cartes sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, l'environnement concurrentiel de SELECTIRENTE reste intense. Les segments des murs de commerces et le centre-ville sont plus que jamais recherchés par les investisseurs en cette période de sortie de crise.

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 (Unibail Rodamco, Klépierre, Mercialis...) qu'internationales (Hammerson, Corio...) disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière sans commune mesure avec celle 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 (Immoyente, 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 d'une valeur de 0,5 à 5 millions d'euros 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 probablement une place importante et reconnue sur ce marché.

## 1.3 ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

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.

### 1.3.1 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. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail. 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 du coût de la construction 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 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indexation est calculée le plus souvent en référence de l'indice du coût de la construction ayant servi à l'indexation précédente du loyer et pour indice de comparaison l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle l'indexation pendra effet. Il est en principe stipulé que l'indexation du loyer ne pourra jamais avoir pour effet de ramener celui-ci à un montant inférieur au loyer convenu lors de la signature du bail. 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.

Par ailleurs, face à l'augmentation de l'indice ICC jugée comme trop rapide par les locataires preneurs, un indice considéré comme plus adapté est entrée en vigueur le 4 novembre 2008 : l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC). 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.

La mise en œuvre de l'indice ILC ne remet pas en cause l'ICC mais résulte du libre choix du locataire et de son bailleur dans le cadre de leurs relations contractuelles. Ainsi, la Société a pris la décision d'opérer le changement d'indice lorsque les locataires en feront la demande.

### **1.3.2 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 CDEC » du nom de l'organisme qui la délivre, la Commission Départementale d'Equipeement 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 300 m<sup>2</sup> 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.

### **1.3.3 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'empoussièremment 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.

### **1.3.4 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.

### **1.3.5 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.

### **1.3.6 Régime fiscal applicable à la Société**

La Société a opté, à compter du 1<sup>er</sup> 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 qui a été renforcée par la Loi de Finance rectificative pour 2013 :

- 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 (contre 85 % précédemment) ;
- d'au moins 60 % 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 (contre 50 % précédemment) ;
- 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 22 du présent document de référence.

## **1.4 ASSURANCES ET CONVERTURE DES RISQUES**

### **1.4.1 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.

### 1.4.2 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.

### 1.4.3 Les couvertures d'assurances

La Société bénéficie d'une couverture d'assurance souscrite auprès de la compagnie d'assurance GENERALI 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 appliqué 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 dommages 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	GENERALI	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 19 900 000 € (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).



## 2. FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs, avant de procéder à la souscription/l'acquisition d'actions ou d'instruments financiers de la Société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent document de référence, y compris les risques décrits ci-dessous. Ces risques sont, à la date de dépôt du document de référence, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. La société a procédé à la revue de ses risques, considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous et considère ces risques pertinents et significatifs. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date d'enregistrement du document de référence, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats, peuvent exister.

### 2.1 RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

#### *Risques liés au marché de l'immobilier commercial*

Le secteur des murs de commerces sur lequel intervient principalement la Société est un secteur soumis à fluctuations, même si ce dernier est historiquement moins cyclique que les autres secteurs immobiliers (bureaux, activité, logistique ou habitation).

Les niveaux des loyers et la valorisation des actifs à usage commercial sont fortement influencés par l'équilibre de l'offre et de la demande, par la situation économique en général, et par la consommation des ménages en particulier. 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 et sur la capacité des locataires à payer leur loyer et leurs charges locatives.

La bonne santé du commerce en France est notamment fonction du dynamisme de la consommation des ménages. Malgré une croissance régulière de cet indicateur depuis plusieurs décennies, une baisse de celui-ci pourrait dégrader la solvabilité des locataires, réduire la demande sur le marché de l'immobilier commercial et peser sur les niveaux des loyers. Par ailleurs, un certain nombre d'autres facteurs caractérisant la situation économique en général, tels que les variations portant sur le niveau des taux d'intérêts, l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) ou l'indice des loyers commerciaux (ILC), sur lesquels sont indexés les loyers des baux, influent directement sur la valeur des actifs et les revenus locatifs de la Société.

Une évolution défavorable de l'un ou l'autre de ces facteurs serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine et la situation financière de la Société.

#### *Risques liés à l'environnement concurrentiel*

Dans un contexte marqué par la maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre à ses objectifs de développement et d'acquisition, et face à la concurrence de multiples autres investisseurs, dont certains disposent d'une surface financière plus importante, la Société peut 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.

Dans le cadre de son activité locative, la Société est également confrontée à une concurrence provenant de moyennes surfaces implantées en périphérie des villes, ou encore de centres commerciaux de quartier de centre-ville détenus par des sociétés concurrentes et situés sur une zone de chalandise étendue se confondant parfois avec celle couverte par ses propres magasins. Ces différents facteurs sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires de ses moyennes surfaces et de ses boutiques, leurs perspectives de développement et de résultats ainsi que les revenus locatifs et les résultats qu'elles génèrent pour la Société.

#### *Risques liés aux acquisitions*

L'acquisition de biens immobiliers comporte un certain nombre de risques : (i) pertinence de l'analyse des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs, (ii) existence d'effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (iii) tous les risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux).

D'autres risques sont également attachés à de telles opérations notamment la mauvaise évaluation de la valeur de ces actifs et la non réalisation des objectifs de rentabilité locative et de taux d'occupation des actifs commerciaux ainsi acquis. La Société ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle y procédera se révéleront rentables.

### **Risques d'insolvabilité des locataires**

La quasi-totalité du chiffre d'affaires de la Société est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, tout retard ou défaut de paiement des loyers, ou encore toute difficulté financière touchant les locataires, serait susceptible d'affecter les résultats de la Société.

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.

### **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.

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...).

- *Risques liés à la qualité des prestations et à la solidité financière de SOFIDY*

Une dégradation de la qualité des prestations dues 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, voire de conduire à une cessation de son activité, aurait des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

- *Risque de la perte du contrat avec SOFIDY et à son remplacement*

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. 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.

## **2.2 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES**

### **Risque réglementaire général**

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales relatives au régime SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, 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 est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est usuellement le cas pour les propriétaires d'actifs commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'urbanisme commercial (CDEC). Les conséquences 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.

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

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché. Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction 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. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

### ***Risque fiscal lié au statut SIIC***

La Société a notifié à l'administration fiscale le 13 avril 2007, son option irrévocable pour le régime fiscal des SIIC afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de certaines plus-values. Ce régime sera ainsi applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

Le niveau des résultats de la Société pourrait également être impacté si un ou plusieurs actionnaires agissant de concert atteignent le seuil de 60 % du capital ou des droits de vote (en sachant que le plus important actionnaire à la date d'enregistrement du présent document de référence détenait 27,69 % du capital et des droits de vote).

En outre, SELECTIRENTE pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10 % du capital de la société, si SELECTIRENTE n'était pas en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné. A la date d'enregistrement du présent document de référence, aucun actionnaire ne correspond à ce cas de figure.

Par ailleurs l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports sous le régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts peut constituer pour la Société une contrainte limitant les possibilités de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25 % de la valeur d'apport de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

### ***Risques environnementaux***

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.

De plus, les actifs de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante 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. 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.

### **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 SELECTIRENTE. 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 agrégeant ceux de SELECTIRENTE et ceux des autres fonds gérés par SOFIDY. 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. cessation de la Convention de Délégation de Gestion), 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.

La Société pourrait par ailleurs être confrontée à un renchérissement du coût de ses assurances ou bien subir des sinistres qui ne soient pas intégralement couverts par les polices d'assurance souscrites.

### **Risques liés à la qualification éventuelle de la Société comme FIA au titre de la Directive 2011/61/UE dite Directive AIFM**

Dans le cadre de la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil en date du 8 juin 2011, la Société est susceptible de faire l'objet d'une qualification de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA). Une telle qualification implique certaines obligations (comme la nécessité de se doter d'une société de gestion agréée au titre de cette directive et la désignation nécessaire d'un dépositaire) qui peuvent entraîner des frais de gestion supplémentaires pour la Société.

Si tel était le cas, la Société se conformerait à l'ensemble des exigences réglementaires en la matière.

## **2.3 RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE**

### **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 24,5 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2013. 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 0,29 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2013) aurait un impact négatif sur le résultat net 2013 de 265 K€.

<b>Nature de l'emprunt</b>	<b>Montant du nominal (€)</b>	<b>Charges annuelles d'intérêts supplémentaire (€)</b>
Emprunt taux variable (non couvert par des swaps)	18 508 710	185 087
Impact du floor 4,29 %	1 015 603	-
Impact des caps SG	8 000 000	80 000,00
<b>TOTAL</b>		<b>265 087</b>

Par ailleurs, rapporté au patrimoine réévalué, le ratio d'endettement net ressort à 41,4 % au 31 décembre 2013 contre 42,3 % au 31 décembre 2012 et la dette financière brute rapportée au patrimoine réévalué ressort à 51,0 % (42,5 % en excluant les OCEANE) au 31 décembre 2013 contre 44,4 % au 31 décembre 2012.

La Société n'est pas en mesure de prévoir les différents facteurs pouvant influencer sur l'évolution des taux d'intérêts.

Tableau des actifs et passifs financiers avant et après gestion du risque de taux

<i>En euros</i> <i>Données au 31/12/2013</i>	Quote-part à moins d'1 an	1 an à 5 ans	Au-delà
Emprunts bancaires	6 583 762	27 971 123	40 947 251
Obligations convertibles			15 059 322
Dettes financières diverses	263 262		2 822 321
<b>Passifs financiers</b>	<b>6 847 024</b>	<b>27 971 123</b>	<b>58 828 894</b>
Valeurs mobilières de placement	-15 324 768		
Instruments de trésorerie	-22 966		
Disponibilités	-1 713 021		
Fonds de roulement			-81 212
<b>Actifs financiers</b>	<b>-17 060 756</b>		<b>-81 212</b>
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>-10 213 731</b>	<b>27 971 123</b>	<b>58 747 681</b>
Impact des swaps de taux sur la position	-861 908	-5 498 839	-549 942
<b>Position nette après swaps</b>	<b>-11 075 639</b>	<b>22 472 284</b>	<b>58 197 740</b>
Impact des caps	-8 094 575	-421 313	-499 715
<b>Position nette après gestion</b>	<b>-19 170 214</b>	<b>22 050 971</b>	<b>57 698 025</b>

Calcul de la sensibilité de la situation de l'émetteur à l'évolution des taux.

La sensibilité de la Société à une variation de 1 % de son taux de référence (Euribor 3 mois) est de -191 702,14 € (Position nette après gestion \* 1 % \* Durée restante à courir jusqu'à la fin de l'exercice, soit 12/14).

Sur la base du montant des charges financières de l'exercice 2013, une évolution de 1 % du taux de référence engendrerait un impact favorable de 7,58 %.

#### **Risque de liquidité**

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. Il est à noter par ailleurs qu'à la date d'enregistrement du document de référence, SELECTIRENTE n'est tenue par aucun covenant financier au bénéfice des établissements de crédit.

## **2.4 RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY**

SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. Elle assure la gestion des SCPI IMMORRENTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2 et de fonds d'investissements immobiliers dont la foncière SELECTIRENTE. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient directement et indirectement et avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert 27,69 % du capital au jour du dépôt du document de référence. Par conséquent, 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, est susceptible de générer des conflits d'intérêt entre SELECTIRENTE et les autres structures gérées par SOFIDY. Les conflits potentiels pourraient 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. Une grille de résolution des conflits a

ainsi été adoptée dans les mêmes termes par l'ensemble des organes de gouvernance des structures immobilières concernées. Cette grille porte sur les trois domaines évoqués ci-dessus : les programmes d'investissements, d'arbitrages ainsi que sur la gestion des actifs immobiliers.

En ce qui concerne les investissements, elle précise notamment les critères différenciant des 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 se déterminer, l'investissement sera réalisé de préférence en l'état actuel des taux d'intérêt, sur la société dont l'actif au bilan fait apparaître le ratio « Disponibilités / Total des actifs » le plus important.

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 devra être 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 permettraient pas de résoudre le conflit d'intérêts potentiel, il sera soumis à l'avis du déontologue 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.

## **2.5 RISQUE DE CHANGE**

Aucune opération n'est réalisée dans une devise différente de l'euro ; en conséquence la Société n'est pas exposée au risque de change.

## **2.6 RISQUES SUR ACTIONS**

La Société détient par ailleurs au jour du dépôt du présent Document de Référence 1 151 de ses propres actions cotées sur le compartiment C d'Euronext Paris. Au jour du dépôt du présent Document de Référence, le prix de revient s'établit à 56,55 € par action et le cours à 60,55 €. Compte tenu de la plus-value latente à la date de dépôt du Document de Référence, une baisse de 10 % du cours de l'action SELECTIRENTE conduirait à constater une moins-value latente de 2 K€.

## **2.7 RISQUES PAYS**

La société a pour objectif d'investir principalement en France. A titre accessoire, elle a réalisé à ce jour 7 investissements en Belgique pour 7,8 M€. Les éventuels investissements qu'elle envisagerait de réaliser à nouveau en Belgique voire dans d'autres pays de la zone euro pourraient avoir une influence négative sur ses résultats et sa situation financière, si l'environnement politique, économique, réglementaire ou fiscal de ces pays évoluait dans un sens défavorable.

## 3. INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE

### 3.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

#### 3.1.1 Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : SELECTIRENTE

#### 3.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement

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

#### 3.1.3 Date de constitution et durée

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.

#### 3.1.4 Siège social, forme juridique et législation

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

Tel : 01.69.87.02.00 – Fax : 01.69.87.02.01

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 1<sup>er</sup> 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.

#### 3.1.5 Evénements importants dans le développement des activités de la Société

La Société a été créée le 20 octobre 1997 entre les 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 juillet 1998**, la Société a procédé à une première augmentation de capital d'un montant de 6 865 400 francs (environ 1 046 623 €) qui a été l'occasion pour la Foncière de l'Erable (ex-SEDAF), société de promotion, d'entrer dans le tour de table. Au 31 décembre 1998, la Société a clôturé son premier exercice, dégageant un résultat net de 38 329 € pour un chiffre d'affaires de 237 031 €. Le patrimoine immobilier était déjà constitué de 12 magasins dont 8 boutiques de centre ville et de 4 magasins de périphérie, et de parts de SCPI en pleine propriété et en usufruit temporaire.

**En 1999**, la Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV) devient actionnaire à hauteur de 11,6 % à l'occasion d'une seconde augmentation de capital d'un montant de 8 134 600 francs (environ 1 240 112 €).

**En 2001**, la Société a procédé à ses premières cessions d'actifs portant sur des appartements en étage acquis à l'origine conjointement avec des murs de commerces en pied d'immeubles. Cette même année, la Société a émis 60 000 obligations convertibles en actions SELECTIRENTE pour un montant de 1 829 388 € au prix unitaire de 30,49 €. Le taux d'intérêt proposé était de 5 % et le prix de conversion de 32,78 € fin 2008 (voir paragraphe 3.4.2). La Société a par ailleurs missionné pour la première fois l'expert immobilier FONCIER EXPERTISE.

**A compter de 2002**, les financements bancaires adossés à chaque acquisition sont conclus sur des durées plus longues (15 ans au lieu de 10 ans) et avec un recours à la dette plus prononcé à l'acquisition (entre 70 et 80 %).

**De 2000 à 2004**, la Société a poursuivi une politique de renforcement de ses fonds propres par des augmentations de capital régulières au rythme de une à deux augmentations par an. Les investissements ciblés sur des commerces de centre ville, notamment parisiens, et de périphérie se sont poursuivis. Quelques arbitrages ont été réalisés chaque année à la marge.

En 2005, la Société a réalisé plusieurs opérations significatives :

- un refinancement sur une partie de son patrimoine historique comprenant 20 actifs immobiliers acquis entre 1997 et 2001 a procuré 4,1 M€ de liquidités nouvelles tout en réduisant le coût moyen de la dette ;
- disposant d'une taille suffisante au regard de sa stratégie de diversification de son patrimoine, la société a acquis son premier actif commercial destiné à la vente aux professionnels (Cash & Carry) à l'enseigne de la « Plateforme du Bâtiment » (Groupe SAINT GOBAIN) situé à Orléans pour un prix de 3,8 M€ ;
- SELECTIRENTE a en outre réalisé une plus-value significative sur la cession de sa participation de 27,7 % dans la société ANTIKEHAU SAS, propriétaire des marchés Paul Bert et Serpette à Saint Ouen acquise en 2004. Cette opération a permis de dégager une plus-value nette de frais avant impôts de 3,6 M€.

En 2006, la Société a réalisé le plus important programme d'investissements depuis sa création avec plus de 30 opérations pour un montant total d'acquisition supérieur à 30 M€. L'exercice a par ailleurs constitué une étape importante dans le développement de la société avec son introduction en bourse (compartiment C d'Euronext Paris) en octobre 2006. 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 1.3.6). L'exercice 2007 a également été marqué par une nouvelle augmentation de capital de 11 M€ se traduisant par la création de 234 160 actions nouvelles.

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.

## 3.2 INVESTISSEMENTS

### 3.2.1 Description des principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices

<i>En milliers d'euros</i>	2011	2012	2013
Patrimoine immobilier locatif direct (1)	15 936	2 283	5 114
Patrimoine immobilier locatif indirect (1) (2)	-	-	9
Usufruits de parts de SCPI (1) (3)	-	115	330
<b>Total</b>	<b>15 936</b>	<b>2 398</b>	<b>5 452</b>

(1) *Hors commissions d'Investissement*

(2) *Parts de SCPI en pleine propriété et autres participations hors avance en compte courant d'associé*

(3) *Sociétés Civiles de Placement Immobilier*

Une description complète du patrimoine de la société figure page 60 du présent document de référence.



### 3.2.2 Description des principaux investissements de la Société depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix de revient* (en K€)
CCV	Lyon (69) - 27 rue de Brest	Le Comptoir des Cotonniers	Prêt-à-Porter	170	PV 05/11/2013 AA 10/01/2014	762
CCV	Bruxelles (Belgique) - Chaussée d'Alsemberg 839	SA Mobistar	Téléphonie	90	- AA 11/01/2014	739
CCV	Blois (41) - 25-27 rue Denis Papin	Sephora MS Mode	Parfumerie Prêt-à-Porter	965	PV 16/01/2014 AA 21/02/2014	2 674
CCV	Rouen (76) - 70 rue du Gros Horloge	Calzedonia	Lingerie	122	PV 18/12/2013 AA 27/02/2014	1 789
CCV	Paris (17 <sup>e</sup> ) - 34 avenue des Ternes	Sandro	Prêt-à-Porter	281	PV 19/12/2013 AA 27/02/2014	5 109
CCV	Arras (62) - 32 rue Ernestale	PAP	Prêt-à-Porter	84	PV 19/12/2013 AA 28/02/2014	340
CCV	Marseille (13) - 66 rue de Rome	S&G Fashion	Prêt-à-Porter	102	PV 13/12/2013 AA 03/03/2014	459
CCV	Dijon (21) - 27 rue de la Liberté	Mister Minit	Cordonnerie, serrurerie	93	PV 27/01/2014 AA 20/03/2014	516
CCV	Brest (29) - 70 rue de Siam	Armand Thiery	Prêt-à-Porter	821	PV 23/12/2013 AA 26/03/2014	1 802
CCV	Dieppe (76) - 84/86 Grande Rue	Etam Lingerie	Prêt-à-Porter	141	PV 23/12/2013 AA 26/03/2014	441
CCV	Laval (53) - 41 rue du Général de Gaulle	Sephora	Parfumerie	395	PV 23/12/2013 AA 26/03/2014	1 095
CCV	Vichy (03) - 12 rue Georges Clémenceau	Sephora Promod	Parfumerie Prêt-à-Porter	1 249	PV 23/12/2013 AA 26/03/2014	3 482
CCV	Avignon (84) - 1 rue Henri Fabre	SARL Jess (Jean-Louis David)	Salon de coiffure	86	PV 26/02/2014 AA 27/03/2014	275
<b>TOTAL</b>				<b>4 598</b>		<b>19 483</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)

CCV : Commerce de Centre-Ville / MSP : Moyenne Surface de Périphérie / HAB : Habitation

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

Les investissements présentés ci-dessus ont été financés, à hauteur d'environ 13 178 K€, par emprunts bancaires et pour le solde sur fonds propres.

### 3.2.3 Description des principaux investissements à venir

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais* (en K€)
CCV	Toulouse (31) - 11 place Wilson	Douglas	Parfumerie	274	PV 23/01/2014 AA** 10/04/2014	3 053
CCV	Paris (15 <sup>e</sup> ) - 65 rue de la Convention	Escarcel	Vente de chaussures	44	PV 18/02/2014 AA** 22/04/2014	515
CCV	Paris (15 <sup>e</sup> ) - 15 rue Violet	Happy Deli	Traiteur	28	PV 29/01/2014 AA** 24/04/2014	232
CCV	Nantes (44) - 8 rue de la Barillerie	SARL Missy	Prêt-à-Porter	51	PV 18/02/2014 AA** 11/04/2014	570
CCV	Paris (3 <sup>e</sup> ) - 60 rue Charlot	SARL Bricklane Society	Bar	95	PV 11/03/2014 AA** 26/05/2014	660
CCV	Arles (13) - 45 rue de la République	Plein Sud	Boutique de souvenirs	49	PV 20/03/2014 AA** 30/06/2014	170
<b>TOTAL</b>				<b>541</b>		<b>5 200</b>

\* hors commission d'investissement / \*\* dates prévisionnelles

CCV : Commerce de Centre-Ville / MSP : Moyenne Surface de Périphérie / HAB : Habitation

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

### 3.3 ORGANIGRAMME

#### 3.3.1 Absence de notion de Groupe

La Société n'est contrôlée au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce par aucun de ses actionnaires dont la liste des principaux est fournie page 25 du présent document de référence.

La Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation à l'exception d'une participation de 5 % dans la SAS CIMES & CIE, participation décrite de manière détaillée au paragraphe 3.3.3.

La notion de groupe n'a donc pas véritablement de sens à ce jour concernant la Société qui n'établit par ailleurs pas de comptes consolidés.

#### 3.3.2 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 paragraphe 3.7.1. SOFIDY est d'autre part actionnaire de SELECTIRENTE, directement ou indirectement, à hauteur de 27,69 % à la date du présent document de référence.

SOFIDY est une société anonyme 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.

SOFIDY est un acteur leader de la gestion de SCPI. Selon les chiffres de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) de février 2014 référençant 25 sociétés de gestion, SOFIDY est le quatrième acteur du marché des SCPI (et premier indépendant) en terme d'encours immobilier sous gestion avec six SCPI, dont les capitalisations cumulées s'élevaient à 2 603 M€ au 31 décembre 2013. Selon les mêmes sources, SOFIDY a par ailleurs été sur l'année 2013 le quatrième plus important collecteur d'épargne pour le compte de SCPI, toutes catégories confondues, avec une collecte nette de 243 M€ à la fin de l'exercice.

SOFIDY est ainsi gestionnaire de :

- SCPI IMMORRENTE à capital variable (visa AMF N° 95-13 du 7 août 1995 actualisé en février 2013), première SCPI de murs de commerces française, d'une capitalisation de 1 788,9 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SCPI EFIMMO1 à capital variable (visa AMF N° 02-01 du 13 juin 2002 actualisé en août 2013), SCPI investie principalement en bureaux, d'une capitalisation de 684,9 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SCPI SOFIPIERRE à capital variable (visa AMF N° 04-20 du 11 mai 2004 actualisé en mai 2013), SCPI diversifiée, d'une capitalisation de 61,3 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SCPI CIFOCONA à capital fixe (visa AMF N° 84-23 du 4 octobre 1984 actualisé en avril 2013), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 17,0 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SCPI CIFOCONA 2 à capital fixe (visa AMF N° 04-25 du 6 août 2004 actualisé en avril 2013), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 19,7 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SCPI IMMORRENTE 2 à capital fixe (visa AMF N° 11-22 du 5 août 2011 actualisé en juin 2013), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 19,5 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SPPICAV SOFIMMO à capital variable (agrément AMF du 16 janvier 2009 sous le n° SPI20090001), OPCCI majoritairement investi en murs de commerce, d'une capitalisation de 8,7 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SA ALMA PROPERTY d'une capitalisation de 4,4 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SAS MACASA d'une capitalisation de 14,0 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SCI UMR SELECT RETAIL d'une capitalisation de 35,5 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SAS FSGS d'une capitalisation de 0,6 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SAS FSGS2 d'une capitalisation de 0,3 M€ au 31 décembre 2013 ;
- SAS FSGS3 d'une capitalisation de 0,3 M€ au 31 décembre 2013.

#### 3.3.3 Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE

En octobre 2005, Selectirente a pris une participation de 5 % dans la SAS CIMES & CIE. Cette société détient, au travers de filiales, six hôtels situés dans les Alpes, ainsi que leurs fonds de commerce donnés pour la plupart en location gérance à la société TUI UK jusqu'en 2018. Cette prise de participation de type "private equity" s'est traduite par un apport en capital de 25 290 € et une avance en compte courant de 409 710 € désormais intégralement remboursée.

Elle a été réalisée avec un certain nombre de co-investisseurs parmi lesquels la société TIKEHAU CAPITAL PARTNERS (TCP) également arrangeur de cette opération. Il est précisé que TCP percevra une commission de performance lors de la vente de CIMES & CIE ou de ses actifs.

Caractéristiques des six hôtels exploités par TUI UK dans le cadre de contrats de location gérance :

Etablissement	Lieu	Nombre de chambres	Capacité hôtelière	Surface m <sup>2</sup>
Terra Nova	La Plagne	119	341	7 188
La Cachette	Les Arcs	82	245	6 006
Le Diva	Tignes	121	310	5 997
Le Viking	Morzine	71	223	4 536
La Vallée Blanche	Alpes d'Huez	44	111	3 140
Le Mariandre	Alpes d'Huez	26	78	862
<b>Total</b>		<b>464</b>	<b>1 308</b>	<b>27 999</b>

### 3.4 CAPITAL

#### 3.4.1 Evolutions du capital social depuis 5 ans

	Nombre actions émises	Nombre actions après émission	Valeur nominale par action	Prime d'émission par action	Prix de souscription par action	Augmentation de capital (nominal + prime) <i>euros</i>	Capital social après émission <i>euros</i>
<b>6 oct 2006</b>	238 960	1 221 708	16,00	22,50	38,50	9 199 960	19 547 328
<b>1 août 2007</b>	234 160	1 455 868	16,00	31,00	47,00	11 005 520	23 293 888
<b>23 déc-2008</b>	10 000	1 465 868	16,00	14,49	30,49	304 900	23 453 888

\* du capital social en euros

#### 3.4.2 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. En cas de conversion de l'intégralité des OCEANE en actions nouvelles, 224 766 actions nouvelles de la Société seraient créées.

A la date du présent Document de Référence, aucune demande de conversion / d'échange n'a été reçue par la Société.

#### 3.4.3 Droits de vote double

A la date du présent document de référence, 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.

#### 3.4.4 Contrôle de la Société

A la date du présent document de référence, 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.

#### 3.4.5 Auto-contrôle

Les actions détenues par la Société elle-même figurent page 23 du présent document de référence. 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 quatrième résolution.

#### 3.4.6 Franchisements de seuils et déclarations d'intentions

Au cours de l'exercice écoulé, seuls les franchisements de seuil suivant ont été portés à la connaissance de SELECTIRENTE :

- la société Lafayette Pierre SAS a franchis à la hausse le seuil de 2,5 % du capital de la Société,
- la société Sycomore Asset Management a franchis à la hausse le seuil de 2,5 % du capital de la Société.

## 3.5 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 de un euro. Cette acquisition a été réalisée le 2 août 2006.

## 3.6 SALARIES

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

## 3.7 CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

### 3.7.1 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 de référence 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'entrée(\*) 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<sup>er</sup> septembre 2010

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

$R = 0,5$  si la date de fin de la présente convention est comprise entre le 1<sup>er</sup> septembre 2011 et le 1<sup>er</sup> septembre 2014

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

$R = 0,33$  si la date de fin de la présente convention est postérieure au 1<sup>er</sup> 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.

(\*) 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.

### **3.7.2 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<sup>er</sup> 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 donnée. 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, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS et A2I, 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.

### **3.8 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 l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007, 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 voix au moins.*

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

*En vertu des dispositions 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 %, 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, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. 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 dans un délai de 5 jours de bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, 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 comptes 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 par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. 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, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'assemblée.*

*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 quart, 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.*

## 4. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 4.1 RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent document de référence précise pages 26 à 29 les mandats et la rémunération des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE.

#### 4.1.1 Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire

##### **Jérôme GRUMLER, 40 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 Finance. Il est également Président du Directoire de SELECTIRENTE.

##### **Fabien MIEL, 39 ans**

Titulaire d'une Maîtrise de droit privé et d'un CESS Immobilier obtenu à l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières, Fabien MIEL débute sa carrière en 1999 au sein de la direction immobilière des AGF en tant que chargé d'études (achat et ventes), puis en tant que Gestionnaire Immobilier. En 2003 il intègre SOFIDY en qualité d'Adjoint au Responsable du Service Gestion Immobilière avant de devenir en 2005 Responsable de ce service. Il est nommé en 2013 Directeur Général Adjoint en charge du patrimoine immobilier des fonds gérés par SOFIDY. Il est également Membre du Directoire de SELECTIRENTE.

#### 4.1.2 Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance

##### **Hubert MARTINIER, 61 ans**

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.

Hubert MARTINIER a par ailleurs assumé, début 2005 les fonctions de liquidateur de la société GFC, suite au dépôt de bilan de celle-ci. Hubert Martinier ne possédait pas de participation au capital de cette structure. La société GFC (Galvanoplastie et Fonderie du Centre) a été mise sous administration judiciaire suite à sa cessation de paiement (jugement du 08/09/2000 du Tribunal de Commerce de Bourges, déclarant GFC en redressement judiciaire), puis a fait l'objet d'un plan de cession de ces actifs. La vente de l'intégralité des actifs signifiant la fin de l'objet social, elle a du être mise en liquidation. Les associés ont nommé Hubert MARTINIER à la fonction de liquidateur en date du 3 mars 2005. Hubert MARTINIER connaissait la société pour avoir été le représentant permanent d'une personne morale au conseil d'administration avant septembre 2000. Hubert MARTINIER n'a jamais été actionnaire et n'a jamais exercé de fonction opérationnelle dans ladite société.

##### **Jean-Louis CHARON, 56 ans**

Diplômé de l'Ecole Polytechnique et des Ponts et Chaussées, Jean-Louis CHARON possède 23 ans d'expérience dont une dizaine dans l'investissement. Il commence sa carrière au Ministère de l'Industrie, à la tête du Bureau des Investissements Etrangers, puis il rejoint General Electric Medical System et devient Administrateur Gérant de GEC Thomson Airborne Radars (GTAR). En 2000, il organise pour Vivendi le LBO de Nexity, dont il a intégré le Directoire puis le Conseil de Surveillance. Il fut précédemment Directeur Général du groupe CGIS, pôle immobilier de Vivendi Universal. En 2003 il crée Nextar Capital en partenariat avec LBO France, puis fin 2004 le groupe Citystar aujourd'hui

actif dans 4 domaines : LBO industriels mid caps en France, immobilier en Europe, immobilier en Asie (2 fonds), hôtellerie en Asie.

#### **Sigrid DUHAMEL 48 ans**

Sigrid DUHAMEL est diplômée de l'ESTP et titulaire d'un MBA de l'INSEAD. Elle a commencé sa carrière chez Bouygues Construction (1990-1994) avant d'intégrer le groupe américain United Technologies, où elle se concentre sur des opérations de fusion-acquisition (1996-1999). Elle exerce ensuite la même activité chez Cap Gemini (2000). Après quelques années dans le recrutement de cadres dirigeants chez Eric Salmon & Partners, elle rejoint le fonds d'investissement et promoteur immobilier américain Tishman Speyer à Londres (2005-2008). Elle dirigeait les opérations de promotion immobilière à l'international de Carrefour Property avant d'être nommée en 2011 directeur immobilier du groupe PSA Peugeot Citroën.

#### **Antoine FLAMARION, 40 ans (représentant de la société TIKEHAU CAPITAL)**

Diplômé de l'Université Paris IX Dauphine en Finance et de l'Université Paris I Sorbonne en Droit, Antoine FLAMARION débute sa carrière chez Merrill Lynch à Paris où il participe aux investissements immobiliers pour compte propre de la banque. Il rejoint ensuite la banque Goldman Sachs à Londres au sein du département Mortgage & Principal Finance Group pour laquelle il réalise plusieurs opérations d'investissement et de financement sur les marchés européens et notamment français. Il crée en 2004 le groupe Tikehau.

Antoine FLAMARION est actuellement Président de Tikehau Capital et Président du Conseil de Surveillance de Tikehau IM. Il est également membre du Conseil d'administration de SOFIDY SA et siège au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE SA. Il est, par ailleurs, membre du Conseil de surveillance d'Alma Property et membre du Conseil d'administration du Groupe Flo. Antoine FLAMARION est le fils de Christian FLAMARION, Président Directeur Général de SOFIDY.

#### **MURIEL AUBRY, 51 ans (représentant de la société LA MONDIALE PARTENAIRE)**

Madame Muriel AUBRY, âgée de 50 ans, est Directeur de l'immobilier de placement du groupe AG2R LA MONDIALE. Après une Maîtrise de Sciences Economiques à Paris II Assas, elle débute sa carrière au sein de Bouygues Immobilier où elle occupe différents postes pendant plus de 20 ans : Responsable de programmes, Directeur de programmes résidentiels Ile-de-France, Directeur commercial résidentiel Ile-de-France, puis Directeur des opérations en charge du montage et de la production avant de devenir Directeur Général Adjoint Immobilier d'Entreprises en 2003. En 2007 elle rejoint le groupe AG2R LA MONDIALE où elle exerce actuellement le poste de Directeur Immobilier de Placement.

#### **Philippe FAJARDY, 51 ans (représentant de la société FONCIERE DE L'ERABLE, ex-SEDAF)**

Titulaire d'une Maîtrise en Droit des affaires et ancien élève de l'IAE Paris, Philippe FAJARDY est Directeur Général de la Société FONCIERE DE L'ERABLE et Directeur du Pôle Immobilier de la Caisse Régionale Crédit Agricole Nord de France. Il a exercé pendant 12 ans de 1989 à 2001 au sein de BOUYGUES S.A. puis sa filiale NORPAC, différentes fonctions juridiques, financières et commerciales dans les activités de BTP du groupe. Il a ensuite exercé de 2001 à 2005, les fonctions de Directeur Administratif et Financier au sein du Groupe Coopératif UNEAL, réalisant la fusion des groupes A1 et Union des Hauts de France.

Il était précédemment de 2005 à fin 2009, Secrétaire Général du groupe d'immobilier privé d'intérêt collectif VILOGIA.

#### **Philippe LABOURET, 73 ans**

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 centres-villes et est spécialisée dans la rénovation des quartiers sensibles.

Monsieur LABOURET occupe par ailleurs les mandats suivants :

- Membre du Conseil d'Administration de SOFIDY SA,
- Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE 2,
- Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine,
- Gérant de la SARL PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER,
- Gérant de 21 sociétés patrimoniales.

#### **Hélène HELLO ESCUDERO, 46 ans (représentant de la société SOFIDIANE)**

Titulaire du Diplôme de Juriste Conseil d'Entreprise (DJCE), Hélène HELLO ESCUDERO a débuté sa carrière au Groupe Les Echos en 1991 en qualité de juriste, puis intègre en 1992 le Cabinet d'Audit Groupe Etoile où elle prend notamment en charge au plan juridique la restructuration de plusieurs portefeuilles de sociétés immobilières du Groupe Caisse des Dépôts (CAPRI-ICADE). Puis, après deux ans au sein de la holding du groupe de Mutuelles étudiantes

LMDE, elle intègre en 2004 un cabinet d'avocat conseil d'entreprises où elle gère au plan juridique un portefeuille de PME. En février 2010, elle rejoint le Groupe SOFIDY dont elle est Directrice Juridique.

A la date d'enregistrement du présent document de référence, à la connaissance de la Société, aucun membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'incrimination ou de sanction publique officielle, ou n'a été associé à une faillite (exception faite du cas présenté ci-dessus pour Hubert Martinier), à une mise sous séquestre ou à une liquidation au cours des cinq derniers exercices.

### **4.1.3 Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance**

#### *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, actionnaire le plus important de la Société à la date d'enregistrement du présent document de référence et avec lequel la Société a conclu la Convention de Délégation de Gestion dont les principales caractéristiques sont décrites aux paragraphes 3.7.1.

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 Fabien MIEL, membre du Directoire, sont par ailleurs salariés de SOFIDY en qualité respectivement de Directeur Général Adjoint Finance et de Directeur Général Adjoint Immobilier et sont, à ce titre, rémunérés par SOFIDY. Ils sont également, à titre marginal et de manière indirecte, actionnaires de 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 4.2.4) :

- 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 le principal actionnaire 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, CIFOCOMA et CIFOCOMA 2, de la SAS MACASA, de la SA ALMA PROPERTY, de l'OPCI SOFIMMO, des SAS FSGS, FSGS2 et FSGS3 ainsi que de la SCI UMR SELECT RETAIL.

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 4.2.6.

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

La société SOFIDIANE SAS, ayant pour associé principal Monsieur Christian FLAMARION, représentée par Hélène HELLO ESCUDERO, est actionnaire de manière directe et indirecte de SOFIDY à hauteur de 47,40 % à la date d'enregistrement du présent document de référence.

La société TIKEHAU CAPITAL SAS, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION, est actionnaire (5,05 % à la date d'enregistrement du présent document de référence), administrateur de SOFIDY et associé de SOFIDIANE (12,5 %).

La société Foncière de l'Erable (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Philippe FAJARDY, est actionnaire de SOFIDY (2,04 % à la date d'enregistrement du présent document de référence).

## **4.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE**

### **4.2.1 Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts)**

#### **Article 14 - Le Directoire**

*I. La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance. Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de trois (3) membres au plus, nommés par le Conseil de Surveillance. Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance. Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires. Si un membre du Conseil de Surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonctions. Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'assemblée générale, sur proposition du Conseil de Surveillance. Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire ne mettra pas fin à ce contrat.*

*II. Le Directoire est nommé pour une durée de quatre ans. En cas de vacance, le Conseil de Surveillance doit pourvoir dans le délai de 2 mois au remplacement du poste vacant, pour le temps qui reste à courir jusqu'au renouvellement du directoire. Tout membre du Directoire est rééligible. Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de plus de soixante-dix (70) ans. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de Surveillance. Le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire sont fixés par le Conseil de Surveillance.*

#### **Article 15 - Organisation et fonctionnement du Directoire**

*I. Le Conseil de Surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de président.*

*II. Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Il est convoqué par le président ou par deux de ses membres au moins par tout moyen, même verbalement. Pour la validité des délibérations, la présence de deux au moins des membres est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des membres composant le Directoire. En cas de partage, la voix du président de la séance est prépondérante.*

*III. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres ayant pris part à la séance, sans que l'omission de cette formalité puisse entraîner la nullité des décisions prises. Le procès-verbal mentionne le nom des membres présents ou représentés et celui des membres absents. Ces procès-verbaux sont soit reproduits sur un registre spécial, soit enliassés. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Directoire ou par un de ses membres, et en cours de liquidation par un liquidateur.*

*IV. Les membres du Directoire peuvent répartir entre eux les tâches de direction. Toutefois, cette répartition ne peut en aucun cas avoir pour effet de retirer au Directoire son caractère d'organe assurant collégialement la direction générale de la Société.*

*V. Le Conseil de Surveillance peut nommer, parmi les membres du Directoire, un ou plusieurs directeurs généraux, ayant pouvoirs de représentation vis-à-vis des tiers.*

#### **Article 16 - Pouvoirs du Directoire**

*I. Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus à l'égard des tiers pour agir en toutes circonstances au nom de la société sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Toutes autres limitations des pouvoirs du Directoire sont inopposables aux tiers.*

*II. Le Directoire a la faculté de déléguer partie de ses pouvoirs qu'il jugera utile.*

*III. Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et, le cas échéant, les comptes consolidés.*

*IV. Le président du Directoire et chacun des directeurs généraux représentent la Société dans ses rapports avec les tiers. Les nominations et cessations de fonctions des membres du Directoire doivent être publiées conformément à la loi. Les actes engageant la Société vis-à-vis des tiers doivent porter la signature du président du Directoire ou de l'un des directeurs généraux ou de tout fondé de pouvoirs dûment habilité à l'effet de ces actes.*

## **4.2.2 Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts)**

### **Article 17 - Le Conseil de Surveillance**

*I. Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) au plus sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre (24) membres. En cours de vie sociale, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, parmi ses membres. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.*

*II. La durée de leurs fonctions est de six années au plus. Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année en cours de laquelle expire son mandat. Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.*

*III. Chaque membre du Conseil de Surveillance ne pourra exercer ses fonctions que dans la mesure où il sera âgé de moins de quatre-vingt (80) ans. Lorsque cette limite est atteinte, l'intéressé cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci. Les représentants permanents sont soumis aux conditions d'âge des membres du Conseil de Surveillance personnes physiques. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.*

*IV. Si un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de Surveillance deviennent vacants entre deux assemblées générales, par suite de décès ou de démission, ledit Conseil peut procéder à une ou à des nominations à titre provisoire. Les nominations faites par le Conseil de Surveillance sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables. Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.*

### **Article 18 - Actions de garantie**

*Les membres du Conseil doivent être chacun propriétaire de une (1) action. Les membres du Conseil nommés en cours de vie sociale peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois (3) mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.*

### **Article 19 - Bureau du Conseil**

*Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un président et un vice-président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de Surveillance. Ils sont toujours rééligibles. Le Conseil peut nommer également un secrétaire même en dehors de ses membres. En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président. A défaut, le Conseil désigne parmi ses membres le président de séance. Le président, le vice-président et le secrétaire peuvent toujours être réélus.*

### **Article 20 - Délibérations du Conseil**

*I. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire, sur convocation de son président ou, à défaut, de son vice-président. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par lettre ou télécopie. Mais elle peut être verbale et sans délai. Toute convocation doit mentionner les principales questions à l'ordre du jour.*

*II. Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.*

*III. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil participant à la séance.*



IV. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le président de la séance et par un membre du Conseil, ou, en cas d'empêchement du président, par deux membres du Conseil au moins. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Conseil, le vice-président, un membre du Directoire ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

#### **Article 21 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

*Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.*

*Il nomme les membres du Directoire, en désigne le président et, éventuellement, le ou les directeurs généraux ; il propose à l'Assemblée Générale leur révocation et fixe leur rémunération.*

*Il convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, à défaut par le Directoire de le faire.*

*Il autorise les conventions visées sous l'article 23 ci-après.*

*A toute époque de l'année, le Conseil de Surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.*

*Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance.*

*Dans le délai de trois mois à compter de la clôture de l'exercice, le Directoire doit présenter au Conseil de Surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels.*

*Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.*

*Le Conseil de Surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.*

#### **Article 22 - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance**

*L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux frais généraux de la société.*

*Le Conseil de Surveillance répartit cette rémunération entre ses membres comme il l'entend.*

*Le Conseil peut, en outre, allouer à certains de ses membres des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats à eux confiés.*

*Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être versée aux membres du Conseil de Surveillance.*

#### **4.2.3 Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat**

Néant.

#### **4.2.4 Comités**

##### **Comité d'investissements**

Dans un souci de transparence et afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé dans sa réunion du 28 juillet 2006 la mise en place un Comité d'investissements.

Le règlement intérieur du Comité d'investissements, arrêté le même jour et reproduit ci-après, est destiné à rappeler ses attributions et à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société.

#### **Article 1 – Composition et fonctionnement**

##### **1.1 Composition**

*Le Comité d'Investissements est composé de deux membres dont deux nommés par le Conseil parmi ses membres. Afin de bénéficier de l'expertise de spécialistes de l'immobilier extérieurs à la Société, un observateur indépendant, choisi à l'extérieur du Conseil sur une liste de trois membres présentée par le Directoire, pourra être convié à chacune des réunions du Comité et pourra prendre part au débat avec voix consultative. Ses membres, rééligibles, sont nommés pour trois ans par le Conseil.*

##### **1.2 Fonctionnement**

*Le secrétariat des travaux du comité est assuré par l'un des membres du comité désigné par le président.*

*Le Comité d'Investissements se réunit à l'initiative de son président, à la demande du Président du Conseil ou de tout membre du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens, y compris verbalement. Le comité peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Il ne peut valablement se réunir que si la moitié de ses*

membres au moins sont présents ou réputés présents. Les membres du comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter aux réunions du comité.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou réputés présents, les membres ayant un intérêt direct ou indirect à l'investissement envisagé ne prenant pas part au vote. En cas d'urgence, les membres peuvent être invités à faire part de leur vote par courriel. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Le Comité d'Investissements se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire préalablement à tout engagement de la Société nécessitant l'avis du Comité d'Investissements.

Le président du comité établit l'ordre du jour des réunions et le communique au Président du Conseil. Le comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil, sous forme d'informations, d'avis, de propositions, de recommandations ou de compte-rendus précis et complets.

## **Article 2 – Missions**

Le Comité d'Investissements a pour mission :

1. 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,

Pour apprécier ce seuil de 10 % il est tenu compte de la dernière situation comptable de la Société arrêtée par le Directoire. La valeur du patrimoine de la Société est égale à l'Actif Net Réévalué de la Société.

En cas d'avis défavorable du Comité d'investissement, tout membre du Comité ou tout membre du Directoire peut saisir le Conseil de Surveillance dans sa formation plénière, afin qu'il étudie et donne un second avis sur le projet d'investissement concerné.

2. d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un ou de plusieurs éléments d'actif de la Société d'un montant supérieur à 15 % de la valeur du patrimoine de la Société.

Pour apprécier ce seuil de 15 %, il est tenu compte de la dernière situation comptable de la Société arrêtée par le Directoire. La valeur du ou des éléments d'actif dont la cession est envisagée est celle de la dernière évaluation réalisée par les experts immobiliers. Le patrimoine de la Société est égal à l'Actif Net Réévalué de la Société.

## **Article 3 – Informations du Directoire au Comité d'Investissements**

1. Afin de permettre au Comité d'Investissements d'accomplir ses missions, le Directoire l'informerait de tous les investissements directs ou indirects, de tous les arbitrages projetés ou engagés par la Société, que ces projets ou ces engagements soient soumis ou non pour avis au Comité d'Investissements.
2. Cette information portera notamment sur la consistance de l'investissement ou du bien cédé, sa situation locative actuelle ou prévisionnelle, son prix de revient ou son prix de vente, et de façon générale sur tout élément utile à l'appréciation du Comité.

## **Article 4 – Confidentialité - pour toutes les informations fournies par le Directoire**

1. Les membres du Comité sont tenus à une stricte obligation de confidentialité, que la Société ait conclu ou non un contrat ou un engagement à ce sujet.
2. Les obligations des contrats ou « engagements » de confidentialité conclus par la Société sont étendus aux membres du Comité.
3. Pour assurer ces obligations, les membres du Comité prendront toutes dispositions pour « sécuriser » les informations qui leurs sont fournies par le Directoire.

Il est par ailleurs précisé que les membres du Comité d'Investissements sont élus parmi les membres du Conseil de Surveillance « jugés » indépendants au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent document de référence. Il est précisé que lors du Conseil de Surveillance du 28 mai 2013, Messieurs Jean-Louis CHARON et Hubert MARTINIER ont été élus membres du Comité d'Investissements et Monsieur Jean-Louis CHARON Président.

L'observateur indépendant qui n'est pas membre du Conseil de Surveillance est également désigné sur la référence de ces mêmes critères avec la condition préalable de ne pas être actionnaire de la Société. Monsieur Pierre GERVASI a été désigné en tant qu'observateur indépendant au Comité d'Investissements de SELECTIRENTE. Pierre GERVASI est diplômé de Sciences Po Paris, détient une maîtrise de Droit des Affaires et un diplôme d'expertise comptable (DECS). Il dirige actuellement le département immobilier chez Halifax Bank of Scotland à Paris.

## **Comité d'audit**

Un comité d'audit a été mis en place le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

Le règlement intérieur du Comité d'audit, arrêté le même jour et reproduit ci-après, est destiné à rappeler ses attributions et à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société.

### **« Article 1- Composition et fonctionnement :**

#### *1.1 – Composition*

*Le comité est une émanation du conseil de surveillance, et nommé par ce dernier.*

*Il est composé de deux membres dont l'un au moins présente des compétences particulières en matière financière ou comptable et est indépendant au regard des critères précisés et rendus publics par le Conseil.*

*Le conseil choisit et nomme le président du comité d'audit parmi les membres indépendants.*

*Les membres du comité sont nommés par le Conseil pour une durée de (3 ans) et sont rééligibles.*

*Le comité choisit son secrétaire parmi ses membres.*

#### *1.2 - Présence aux réunions et fonctionnement*

*Il se réunit à l'initiative de son Président, au siège social, ou en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Les membres du comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter.*

*Le Directoire, les autres membres du Conseil de Surveillance indépendants, le directeur financier, le responsable de l'audit interne, les auditeurs externes et toute autre personne peuvent assister aux réunions sur invitation du comité.*

*Le secrétaire transmet les comptes rendus des réunions du comité à tous les membres du conseil. Le président du comité doit assister aux réunions du conseil au cours desquelles les comptes sont approuvés.*

*Le comité d'audit revoit chaque année les modalités de son fonctionnement, examine sa propre efficacité et met en œuvre tout changement nécessaire après approbation du conseil de surveillance.*

*Au moins une fois par an, le comité d'audit doit se réunir pour s'entretenir avec les auditeurs internes et externes en l'absence des membres du directoire.*

*Les auditeurs externes ou les auditeurs internes peuvent demander qu'une réunion soit organisée s'ils l'estiment nécessaire.*

### **Article 2 - Missions**

#### *2.1 – Attributions*

*Le Comité d'audit procédera notamment au suivi des missions qui lui sont attribuées par les textes en vigueur, et notamment :*

- du processus d'élaboration de l'information financière,*
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société,*
- du contrôle légal des comptes par le Commissaire aux Comptes,*
- ainsi que de l'indépendance des commissaires aux comptes.*

*Le Comité émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale, rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.*

*De même le Commissaire aux Comptes doit régulièrement leur communiquer les résultats des travaux et examens établis en application des textes en la matière.*

#### *2.2 – Rapport au Conseil de Surveillance*

*Le comité d'audit prépare un rapport sur ses fonctions, ses responsabilités et les mesures qu'il a prises pour s'acquitter de sa mission, rapport qui peut être inclus dans le rapport annuel.*

*Le rapport devra plus particulièrement comporter :*

*un résumé du rôle du comité d'audit ;*

*les noms et fonctions de tous les membres du comité d'audit au cours de cette période ;*

*le nombre de réunions du comité d'audit et la présence de chaque membre à celles-ci ;*

*la manière dont le comité d'audit s'est acquitté de sa mission. »*

\*\*\*

Il est précisé que lors de sa réunion du 28 mai 2013, le Conseil a nommé, à l'unanimité, pour une durée de trois années à compter de ce jour, en qualité de membres indépendants du comité d'audit :

- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Jean-Louis CHARON

Monsieur Hubert MARTINIER est nommé Président du Comité d'audit.

Le comité d'audit s'est réuni le 31 mars 2014 afin d'examiner notamment l'information financière au titre de l'exercice 2012.

### **Comité des rémunérations**

Pour les raisons détaillées ci-dessous il n'est pas institué de comité des rémunérations.

## **4.2.5 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise**

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 de ces critères, les membres du Conseil de Surveillance pouvant être qualifiés comme indépendants par la Société, sont :

- Madame Sigrid DUHAMEL
- Monsieur Philippe FAJARDY
- Madame Muriel AUBRY
- Monsieur Philippe LABOURET
- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Jean-Louis CHARON

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, dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 4.2.4 ci-dessus.

Pour les mêmes raisons, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de fonctionnement que, dans un souci de transparence et de saine gouvernance, la Société a, depuis l'origine, toujours pris soin d'appliquer, à savoir notamment : indépendance de la majeure partie des membres de son Conseil de Surveillance, dispositifs destinés à prévenir les conflits d'intérêts, principe déontologiques et dispositif de

contrôle interne adapté. La Société se conforme en matière de gouvernement d'entreprise aux obligations légales édictées notamment dans le cadre de la Loi dite NRE.

#### **4.2.6 Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY**

Comme indiqué au paragraphe 3.3.2, 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, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2, de la SA SELECTIRENTE, de la SAS MACASA, de la SA ALMA PROPERTY, de l'OPCI SOFIMMO, des SAS FSGS, FSGS2 et FSGS 3 ainsi que de la SCI UMR SELECT RETAIL. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient, directement ou indirectement avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert, 27,69 % du capital à la date d'enregistrement du présent Document de Référence. 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.

#### **4.2.7 Gestion des risques de conflits d'intérêts dans le cadre des délégations intra groupe**

Dans le cadre de l'exécution par la Société de Gestion des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion, SOFIDY peut être amenée à faire appel à un tiers pour exécuter certaines missions et recourir notamment à des filiales.

Afin d'anticiper et de prémunir ce type de situation, le Conseil de Surveillance a approuvé une grille de délégation recensant les types de mandats et de délégations pris en charge par SELECTIRENTE ainsi que les conditions tarifaires auxquelles ces prestations peuvent être conclues. Le recours à des filiales de SOFIDY est envisageable à des conditions de coûts et compétences au moins comparables à celles du marché.

#### **4.2.8 Dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne mis en œuvre au sein de SELECTIRENTE est décrit page 30 du présent document de référence et page 74 dans le cadre du Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne.

## 5. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

SELECTIRENTE confie l'évaluation de son patrimoine immobilier à deux experts indépendants :

- pour les pieds d'immeubles en centre-ville, les expertises sont réalisées par FONCIER EXPERTISE. En tant que Membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières), FONCIER EXPERTISE adhère à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.
- CUSHMAN & WAKEFIELD assure l'évaluation des magasins de périphérie. 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 2013 dont il est fait état page 21 du présent document de référence s'appuie sur les évaluations de ces deux experts dont les rapports ont respectivement été émis le 3 février 2014 et le 18 mars 2014. Elles sont conformes 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 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.

Les méthodes d'évaluation retenues se fondent sur :

- pour FONCIER EXPERTISE : « le rapprochement des résultats obtenus par application des méthodes par comparaison et par la capitalisation du revenu ».
  - méthode par comparaison directe :  
« Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un immeuble considéré en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. »
  - méthode par le revenu :  
« Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant à un revenu brut ou net (Loyer effectif ou potentiel), soit un taux de capitalisation qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente (ou sa valeur vénale) hors droits et frais de mutation, soit un taux de rendement qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et le capital qui serait engagé par l'acquéreur (valeur vénale + droits et frais de mutation).  
Dans le cas de locaux inoccupés, les experts utilisent des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et au moment de l'expertise. »
- pour CUSHMAN & WAKEFIELD : « 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 2013, la valeur nette arrondie des pieds d'immeuble en centre-ville s'élève à 123 492 000 € hors droits. La valeur nette arrondie des magasins de périphérie expertisés s'élève quant à elle à 44 963 000 € hors droits.

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 21 du présent document de référence.

## 6. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent document d'information, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques de l'émetteur pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique au siège social de la Société, 303 Square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex.

## 7. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### Commissaire aux comptes titulaire

KPMG S.A.  
Regis Chemouny, Associé  
1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense cedex  
Première nomination : octobre 1997  
Fin de mandat : AG 2016 statuant sur les comptes 2015

### Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Malcolm MAC LARTY  
1 cours Valmy – 92 923 Paris La Défense  
Première nomination : mai 2010  
Fin de mandat : AG 2016 statuant sur les comptes 2015

Les informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes figurent page 32 du présent document de référence.

## 8. PERSONNES RESPONSABLES

### 8.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Jean-Marc PETER,  
Directeur Général  
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE  
303 square des Champs Elysées  
91026 Evry Cedex

Monsieur Jérôme GRUMLER,  
Président du Directoire  
SELECTIRENTE  
303 square des Champs Elysées  
91026 Evry Cedex

### 8.2 ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons, à notre 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 le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.



Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document.

Monsieur Jean-Marc PETER  
Directeur Général  
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

Monsieur Jérôme GRUMLER  
Président du Directoire  
SELECTIRENTE  
Directeur Général Adjoint Finance  
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

### **8.3 INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE**

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2011 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.
- les comptes de l'exercice 2011 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement aux pages 39 à 63 et 71 à 82 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 26 avril 2012 sous le n° D. 12 – 0423.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2012 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.
- les comptes de l'exercice 2012 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement aux pages 40 à 65 et 73 à 80 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 19 avril 2013 sous le n° D. 13 – 0395.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2013 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.

## 9. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement européen CE 809/2004

<u>Rubrique de l'annexe 1 du règlement Européen 809/2004</u>	<u>Page du Document de Référence</u>
<b>1. Personnes responsables</b> .....	156
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b> .....	32-156
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1 Informations historiques .....	4
3.2 Informations intermédiaires.....	n/a
<b>4. Facteurs de risque</b> .....	125
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1 Historique et évolution de la société .....	131
5.2 Investissements .....	9-132
<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1 Principales activités .....	113
6.2 Principaux marchés .....	117
6.3 Evènements exceptionnels .....	n/a
6.4 Dépendances éventuelles .....	123
<b>7. Organigramme</b>	
7.1 Description du groupe .....	134
7.2 Listes des filiales importantes .....	11-134
<b>8. Propriétés immobilières</b>	
8.1 Immobilisations corporelles importantes .....	60
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations .....	37-127
<b>9. Examen de la situation financière et des résultats</b>	
9.1 Situation financière. ....	18-44
9.2 Résultat d'exploitation .....	18
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1 Capitaux de l'émetteur .....	25-135
10.2 Source et montant des flux de trésorerie .....	59
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière .....	14
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur.....	n/a
10.5 Sources de financement attendues .....	133
<b>11. Recherche développement brevet licences</b> .....	17-136
<b>12. Informations sur les tendances</b> .....	43
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b> .....	n/a
<b>14. Organes d'administration, direction, surveillance et direction générale</b>	
14.1 Organes d'administration et de direction .....	26-144
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction .....	146
<b>15. Rémunération et avantages</b>	
15.1 Montants des rémunérations versées et avantages en nature .....	29
15.2 Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, retraites ou autres avantages .....	n/a

<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1 Dates d'expiration des mandats actuels .....	26-27-28
16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration .....	149
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité des rémunérations .....	151
16.4 Gouvernement d'entreprise .....	152
<b>17. Salariés</b>	
17.1 Nombre de salariés .....	136
17.2 Participation en stock-options .....	n/a
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés au capital .....	n/a
<b>18. Principaux actionnaires</b>	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital .....	25
18.2 Existence de droits de vote différents .....	135
18.3 Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement .....	135
18.4 Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle .....	135
<b>19. Opérations avec des apparentés</b> .....	138
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats</b>	
20.1 Information financière historique .....	4-18-20-157
20.2 Information financière pro forma .....	n/a
20.3 Etats financiers .....	44
20.4 Vérification des informations historiques annuelles .....	156
20.5 Dates des dernières informations financières .....	44
20.6 Informations financières intermédiaires .....	157
20.7 Politique de distribution de dividende .....	20
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrages .....	16
20.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale .....	n/a
<b>21. Informations complémentaires</b>	
21.1 Capital social .....	25-135
21.2 Actes constitutifs et statuts .....	139
<b>22. Contrats importants</b> .....	136
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b> .....	155
<b>24. Documents accessibles au public</b> .....	156
<b>25. Informations sur les participations</b> .....	11-134