



SELECTIRENTE  
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 23 453 888 euros  
Siège social : 303, square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex  
414 135 558 R.C.S. Evry

#### NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission, sans droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité, et de l'admission sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« Euronext Paris ») d'un emprunt d'un montant nominal initial de 12 313 287 euros, susceptible d'être porté à un montant nominal maximum de 14 160 258 euros en cas d'exercice en totalité d'une clause d'extension, représenté par des obligations à option de conversion et / ou d'échange en actions nouvelles ou existantes, d'une valeur nominale unitaire de 63 euros.

Période de souscription : du 27 novembre 2013 au 6 décembre 2013 inclus.



#### Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°13-631 en date du 26 novembre 2013 sur le présent prospectus.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de la société SELECTIRENTE (la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** ») le 19 avril 2013 sous le numéro D.13-0395 (le « **Document de Référence** »),
- de l'actualisation du Document de Référence, déposé auprès de l'AMF le 26 novembre 2013 sous le numéro D.13-0395-A01 (l' « **Actualisation du Document de Référence** »),
- de la présente note d'opération, et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la note d'opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de SELECTIRENTE, 303 square des Champs-Élysées - 91026 Evry Cedex, sur le site Internet de la Société ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et auprès de l'établissement financier ci-dessous.

**Chef de File et Teneur de Livre**

Invest Securities  
Société de Bourse

**Conseil**

Invest Securities  
Corporate

Cette version annule et remplace la version mise en ligne sur le site internet de l'AMF et sur le site de la société le 27 novembre 2013. Les modifications par rapport à la version déposée le 26 novembre 2013 sont les suivantes :

- P11 : en section C9, il convient de lire « durée de l'emprunt de 6 ans et 15 jours » au lieu de « 6 ans et 21 jours »
- P15 : en section E.3, il convient de lire que le montant de la souscription irréductible de PLEIADE est de « 671 958 euros » au lieu de « 676 557 euros », et que le montant de la souscription réductible de PLEIADE est de « 336 042 euros » au lieu de « 331 443 euros »
- P15 : en section E.3, il convient de lire « 16,5 % » au lieu de « 16,1 % » P21 : au paragraphe 4.1.1, il convient de lire « 11 décembre » au lieu de « 6 décembre »
- P23 : au paragraphe 4.1.8.1.1, il convient de lire « durée de l'emprunt de 6 ans et 15 jours » au lieu de « 6 ans et 21 jours »
- P42 : au paragraphe 5.1.1.3, il convient de lire que le montant de la souscription irréductible de PLEIADE est de « 671 958 euros » au lieu de « 676 557 euros », et que le montant de la souscription réductible de PLEIADE est de « 336 042 euros » au lieu de « 331 443 euros »
- P42 : en section E.3, il convient de lire « 16,5 % » au lieu de « 16,1 % »
- P43 : au paragraphe 5.1.2, il convient de lire « 11 décembre » au lieu de « 6 décembre » P44 : au paragraphe 5.1.3 b), il convient de lire « Placement » au lieu de « Placement Privé »
- P54 : au paragraphe 8.1.10, il convient de lire dans la colonne quote part des capitaux propres par action un montant de « 48,45 euros » au lieu de « 48,53 euros » après émission et conversion ou échange en actions de 195 449 Obligations et un montant de « 48,71 euros » au lieu de « 48,63 euros » après émission et conversion ou échange en actions de 224 766 Obligations
- P55 : au paragraphe 9.1.1, insertion de la mention « la nécessité de se doter d'une société de gestion agréée au titre de cette directive »

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| RÉSUMÉ DU PROSPECTUS .....  | 6  |
| 1. PERSONNES RESPONSABLES .....   | 18 |
| 1.1. Responsables du Prospectus .....   | 18 |
| 1.2. Attestation des responsables du Prospectus .....   | 18 |
| 2. FACTEURS DE RISQUE .....   | 18 |
| 2.1. Risques liés à la Société.....   | 18 |
| 2.2. Risques liés aux Obligations.....  | 18 |
| 2.3. Risques à la Proposition de taxe européenne sur les transactions financières (TTF).....                                  | 21 |
| 3. INFORMATIONS DE BASE.....  | 21 |
| 3.1. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission .....  | 21 |
| 3.2. Raisons de l'émission et utilisation du produit .....  | 21 |
| 4. INFORMATIONS SUR LES TITRES FINANCIERS DEVANT ÊTRE OFFERTS ET ADMIS<br>À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS ..... | 22 |
| 4.1. Informations sur les Obligations (hors Droit à l'Attribution d'Actions).....   | 22 |
| 4.1.1. Nature et catégorie des Obligations offertes dont l'admission aux négociations est demandée .....                      | 22 |
| 4.1.2. Droit applicable et tribunaux compétents .....   | 22 |
| 4.1.3. Forme et mode d'inscription en compte des Obligations.....   | 22 |
| 4.1.4. Devise d'émission des Obligations.....   | 22 |
| 4.1.5. Rang des Obligations .....   | 23 |
| 4.1.5.1. Rang de créance .....  | 23 |
| 4.1.5.2. Maintien de l'emprunt à son rang .....   | 23 |
| 4.1.5.3. Assimilations ultérieures .....  | 23 |
| 4.1.6. Droits et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits .....                            | 23 |
| 4.1.7. Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus .....  | 23 |
| 4.1.8. Date d'échéance et modalités d'amortissement des Obligations .....   | 24 |
| 4.1.8.1. Amortissement des Obligations .....  | 24 |
| 4.1.8.2. Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé<br>des Obligations .....   | 26 |
| 4.1.8.3. Annulation des Obligations .....   | 26 |
| 4.1.8.4. Prescription des sommes dues .....   | 26 |
| 4.1.9. Taux de rendement actuariel annuel brut.....   | 26 |
| 4.1.10. Représentation des porteurs d'Obligations .....   | 26 |
| 4.1.11. Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises.....   | 27 |
| 4.1.11.1. Autorisation donnée par l'assemblée générale des actionnaires .....   | 27 |
| 4.1.11.2. Décision du Directoire.....   | 30 |
| 4.1.12. Date prévue d'émission .....  | 30 |
| 4.1.13. Restrictions à la libre négociabilité des Obligations .....   | 30 |
| 4.1.14. Retenue à la source applicable aux revenus et produits des Obligations versés à des non-<br>résidents .....           | 30 |
| 4.2. Droit à l'attribution d'actions – Conversion et/ou échange des Obligations en actions de la<br>Société.....              | 31 |
| 4.2.1. Nature du droit de conversion et/ou d'échange .....  | 31 |
| 4.2.2. Suspension du Droit à l'Attribution d'Actions .....  | 32 |
| 4.2.3. Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions .....  | 32 |
| 4.2.4. Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.....   | 32 |
| 4.2.5. Droits des porteurs d'Obligations aux intérêts des Obligations et droits aux dividendes des<br>actions livrées .....   | 34 |

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 4.2.6.   | Maintien des droits des porteurs d'Obligations .....   | 34 |
| 4.2.7.   | Règlement des rompus.....  | 41 |
| 5.       | CONDITIONS DE L'OFFRE .....  | 43 |
| 5.1.     | Conditions de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription .....  | 43 |
| 5.1.1.   | Conditions de l'offre.....   | 43 |
| 5.1.1.1. | Absence de droit préférentiel de souscription - délai de priorité .....  | 43 |
| 5.1.1.2. | Placement – Période de Souscription du Public.....   | 43 |
| 5.1.1.3. | Intention des principaux actionnaires .....  | 43 |
| 5.1.1.4. | Garantie de placement / Engagements de souscription .....  | 44 |
| 5.1.2.   | Montant de l'émission – Valeur nominale unitaire – Nombre d'Obligations émises .....                                     | 44 |
| 5.1.3.   | Délai et procédure de souscription.....  | 44 |
| 5.1.4.   | Possibilité de réduire la souscription .....   | 46 |
| 5.1.5.   | Montant minimum ou maximum d'une souscription.....   | 46 |
| 5.1.6.   | Date limite et méthode de libération et de livraison des Obligations.....  | 46 |
| 5.1.7.   | Modalités de publication des résultats de l'offre .....  | 46 |
| 5.1.8.   | Procédure d'exercice de tout droit préférentiel de souscription.....   | 46 |
| 5.2.     | Plan de distribution et allocation des Obligations.....  | 46 |
| 5.2.1.   | Catégories d'investisseurs potentiels – restrictions de placement applicables à l'offre.....                             | 46 |
| 5.2.2.   | Notification des allocations .....   | 49 |
| 5.3.     | Fixation des modalités définitives des Obligations et de l'offre .....   | 49 |
| 5.4.     | Placement.....   | 49 |
| 5.4.1.   | Coordonnées du Chef de File et Teneur de Livre .....   | 49 |
| 5.4.2.   | Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres .....                               | 49 |
| 5.4.3.   | Garantie – Engagement d'abstention / de conservation – Stabilisation .....   | 49 |
| 5.4.3.1. | Garantie .....   | 49 |
| 5.4.3.2. | Engagement d'abstention / de conservation .....  | 49 |
| 5.4.3.3. | Stabilisation – Interventions sur le marché .....  | 49 |
| 5.4.4.   | Date de signature du contrat de garantie.....  | 49 |
| 6.       | ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION DES OBLIGATIONS .....   | 50 |
| 6.1.     | Admission aux négociations et modalités de négociation des Obligations.....  | 50 |
| 6.2.     | Place de cotation des titres financiers de même catégorie que les Obligations.....                                       | 50 |
| 6.3.     | Contrat de liquidité sur les Obligations .....   | 50 |
| 7.       | INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....   | 50 |
| 7.1.     | Conseillers ayant un lien avec l'offre .....   | 50 |
| 7.2.     | Informations contenues dans la note d'opération examinées par les Commissaires aux comptes .....                         | 50 |
| 7.3.     | Rapport d'expert .....   | 50 |
| 7.4.     | Informations contenues dans la note d'opération provenant d'une tierce partie .....                                      | 50 |
| 7.5.     | Notation de l'émission.....  | 50 |
| 8.       | INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LES ACTIONS REMISES LORS DE L'EXERCICE DU DROIT À L'ATTRIBUTION D' ACTIONS ..... | 50 |
| 8.1.     | Description des actions qui seront remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d' Actions .....                  | 50 |
| 8.1.1.   | Nature, catégorie et jouissance des actions remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d' Actions .....         | 50 |
| 8.1.2.   | Droit applicable et tribunaux compétents .....   | 51 |
| 8.1.3.   | Forme et mode d'inscription en compte des actions remises sur exercice du Droit à l'Attribution d' Actions .....         | 51 |
| 8.1.4.   | Devise d'émission des actions .....  | 52 |
| 8.1.5.   | Droits attachés aux actions .....  | 52 |

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 8.1.6.   | Cotation des actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions .....                      | 54 |
| 8.1.7.   | Restriction à la libre négociabilité des actions .....  | 54 |
| 8.1.8.   | Réglementation française en matière d'offres publiques .....  | 55 |
| 8.1.8.1. | Offre publique obligatoire .....  | 55 |
| 8.1.8.2. | Garantie de cours .....   | 55 |
| 8.1.8.3. | Offre publique de retrait et retrait obligatoire .....  | 55 |
| 8.1.9.   | Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours ..... | 55 |
| 8.1.10.  | Incidence de la conversion ou de l'échange sur la situation des actionnaires .....  | 55 |
| 9.       | INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....  | 56 |
| 9.1.1.   | Directive européenne AIFM .....   | 56 |

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°13-631 en date du 26 novembre 2013 de l'AMF

*Les résumés sont constitués d'informations requises connues sous le nom « Eléments ». Ces Eléments sont numérotés dans les Sections A - E (A. 1 - E. 7).*

*Ce résumé contient tous les Eléments nécessaires pour être inclus dans un résumé pour ce type de valeurs mobilières et de l'Emetteur. Parce que certains Eléments ne sont pas requis, il peut y avoir des lacunes dans la séquence de numérotation des Eléments.*

*Même si un Elément peut être requis dans le résumé en raison du type de valeurs mobilières et de l'Emetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée quant à l'Elément. Dans ce cas, une courte description de l'Elément est incluse dans le résumé avec la mention « Sans objet ».*

| <b>Section A – Introduction et avertissements</b> |   |   |
|---|---|---|
| <b>A.1</b>  | <b>Introduction et avertissements</b>                                 | <p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Economique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p> |
| <b>A.2</b>  | <b>Consentement de l'émetteur sur l'utilisation du Prospectus</b>     | Sans objet  |
| <b>Section B – Emetteur</b>                       |   |   |
| <b>B.1</b>  | <b>Raison sociale / Nom commercial</b>                                | SELECTIRENTE S.A. (« SELECTIRENTE », la « Société » ou l'« Emetteur »).   |
| <b>B.2</b>  | <b>Siège social / Forme juridique / Législation / Pays d'origine.</b> | SELECTIRENTE est une société anonyme à conseil de surveillance et directoire de droit français, dont le siège social est situé 303 square des Champs-Élysées, 91026 Evry Cedex (France).  |
| <b>B.3</b>  | <b>Nature des opérations et principales activités</b>                 | 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.   |

|  |   | <p>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 activité.</p> <p>Le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE s'élève au 30 septembre 2013 à 165,4 millions d'euros hors droits (sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2012 ou, à défaut, des prix d'acquisition hors droits et hors frais). Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>Répartition du patrimoine immobilier par type d'actif</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type d'actif</th> <th>Pourcentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Commerces de centre-ville et milieu urbain</td> <td>70,7%</td> </tr> <tr> <td>Moyennes surfaces de périphérie</td> <td>19,1%</td> </tr> <tr> <td>Commerces de ventes aux professionnels</td> <td>7,6%</td> </tr> <tr> <td>Galeries et centres commerciaux</td> <td>2,6%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>Répartition géographique du patrimoine immobilier</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Région</th> <th>Pourcentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Paris</td> <td>35,7%</td> </tr> <tr> <td>Province</td> <td>33,9%</td> </tr> <tr> <td>Région parisienne</td> <td>26,9%</td> </tr> <tr> <td>Etranger (Belgique)</td> <td>3,6%</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div> <p>SELECTIRENTE détient en outre quelques investissements indirects en immobilier (parts de SCPI, usufruits, participation minoritaire dans une SAS, ...) qui portent le patrimoine réévalué à environ 171,3 M€ au 30 septembre 2013.</p>                        | Type d'actif | Pourcentage | Commerces de centre-ville et milieu urbain | 70,7% | Moyennes surfaces de périphérie | 19,1% | Commerces de ventes aux professionnels | 7,6% | Galeries et centres commerciaux | 2,6% | Région | Pourcentage | Paris | 35,7% | Province | 33,9% | Région parisienne | 26,9% | Etranger (Belgique) | 3,6% |
|--|---|---|--------------|-------------|--|-------|---------------------------------|-------|--|------|---------------------------------|------|--------|-------------|-------|-------|----------|-------|-------------------|-------|---------------------|------|
| Type d'actif                               | Pourcentage   |   |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |
| Commerces de centre-ville et milieu urbain | 70,7%   |   |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |
| Moyennes surfaces de périphérie            | 19,1%   |   |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |
| Commerces de ventes aux professionnels     | 7,6%  |   |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |
| Galeries et centres commerciaux            | 2,6%  |   |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |
| Région                                     | Pourcentage   |   |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |
| Paris                                      | 35,7%   |   |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |
| Province                                   | 33,9%   |   |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |
| Région parisienne                          | 26,9%   |   |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |
| Etranger (Belgique)                        | 3,6%  |   |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |
| <p><b>B.4.a</b></p>                        | <p><b>Tendances récentes ayant des répercussions sur la Société</b></p> | <p><b>Résultats de l'exercice 2012</b></p> <p>SELECTIRENTE a affiché en 2012 des revenus locatifs bruts de 12,7 M€, en hausse de +5,2 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est le fruit des nouveaux investissements réalisés fin 2011 et en 2012 et des actions de gestion locative.</p> <p>Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice 2012 s'établit à 95,8 %.</p> <p>Cette bonne performance est renforcée par une baisse des charges immobilières et des charges d'exploitation. Le coût de la dette reste stable et maîtrisé, bénéficiant du contexte favorable des taux d'intérêts.</p> <p>Le résultat courant après impôt ressort ainsi à près de 4,0 M€, en hausse de +11,6 %. Le cashflow courant par action progresse de 8,6 % à 5,39 €, le cours de l'action au 31 décembre 2012 représentant 8,4 fois ce dernier. La progression annuelle moyenne du cashflow sur les 5 derniers exercices ressort à +6,4 %.</p> <p>Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 171,1 M€ hors droits au 31 décembre 2012 contre 164,2 M€ un an auparavant, soit une hausse de +4,2 %. Les valeurs d'expertises progressent de +3,4 % à périmètre constant avec à la fois une augmentation des valeurs sur les commerces de centre-ville (+4,3 %) et une augmentation plus modérée sur les magasins de périphérie (+1,5 %). A fin 2012, les taux de capitalisation induits par ces expertises ressortent à 6,6 % pour les commerces de centre-ville et 8,8 % pour les magasins de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 7,3 % (hors droits) pour l'ensemble du patrimoine contre 7,8 % à fin 2011.</p> <p>L'actif net réévalué par action qui découle des expertises ressort à 72,46 € droits inclus contre 65,63 € au 31 décembre 2011, soit une hausse de +10,4 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur</p> |              |             |  |       |                                 |       |  |      |                                 |      |        |             |       |       |          |       |                   |       |                     |      |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>dans un environnement économique difficile.</p> <p>L'actif net réévalué par action hors droits ressort à 65,45 € contre 58,92 € au 31 décembre 2011.</p> <p>Au 31 décembre 2012, la dette bancaire s'élève à 75,9 M€. Compte tenu de la hausse des valeurs d'expertise, la dette brute rapportée au patrimoine réévalué présente un ratio loan-to-value de 44,4 % contre 45,1 % au 31 décembre 2011. Le capital restant dû au 31 décembre 2012 représente moins de 10 fois le cashflow courant dégagé au cours de l'exercice.</p> <p>SELECTIRENTE continue de bénéficier de conditions de financement favorables de la part de ses banques partenaires. Au cours de l'exercice 2012, la société a financé ses acquisitions par la mise en place de nouveaux emprunts pour un total de 1,4 M€. La foncière a par ailleurs procédé au refinancement d'un portefeuille de parts de SCPI pour 1,9 M€ et de deux portefeuilles d'actifs immobiliers pour un montant total de 5,1 M€. Les emprunts mis en place ont été contractés sur des durées longues (10 à 15 ans), pour partie à taux fixe (entre 3,64 % et 3,80 %) et pour partie à taux variable non couvert (Euribor 3 mois + marge entre 1,90 % et 1,95 %). La part des emprunts à taux variable non couverts est de 37,1 % (ramenée à 25,1 % après prise en compte de couvertures de taux qui courent jusqu'au 31 décembre 2014).</p> <p>Le taux d'intérêt instantané de la dette ressort à 3,40 % au 31 décembre 2012 et le coût moyen de la dette diminue de 3,85 % en 2011 à 3,58 % en moyenne sur l'exercice 2012.</p> <p><b>Activité et résultats du premier semestre 2013</b></p> <p>Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 6,4M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2013, en hausse de + 2,6 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012. Les loyers seuls progressent de + 3,4 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012.</p> <p>Le taux d'occupation financier moyen du semestre écoulé s'établit à 95,2 %.</p> <p>Le résultat courant après impôt du semestre ressort à 2 165 K€, en progression de + 19,1 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012, profitant notamment de la progression des revenus locatifs et de l'évolution favorable des taux d'intérêts. Le cashflow courant par action ressort à 2,79 €, en progression de + 8,6 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012.</p> <p>Au 30 juin 2013, l'endettement financier brut de la foncière s'élève à 73,2 M€ correspondant à un ratio loan-to-value (dette brute rapportée à la valeur des actifs au 31 décembre 2012 corrigée des acquisitions et des cessions 2013) de 42,8 % (contre 44,4 % fin décembre 2012). La dette bancaire présente une durée de vie résiduelle longue (près de 10 ans) et son coût moyen ressort à 3,40 % sur le semestre (contre 3,58 % en 2012).</p> <p>Suite à l'approbation de l'ensemble des résolutions par l'Assemblée Générale du 28 mai 2013, un dividende de 2,25 € par action a été mis en paiement le 4 juin 2013.</p> <p>Sauf événement imprévisible, les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2013 permettent d'envisager une nouvelle progression du dividende par action au titre de 2013.</p> <p><b>Chiffre d'affaires et activité du 3e trimestre 2013</b></p> <p>Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 9,7 M€ au 30 septembre 2013 (9 mois), soit une progression de + 3,3 % par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent.</p> <p>Au troisième trimestre 2013, le taux d'occupation financier moyen ressort à 94,8 %.</p> <p>Depuis le début de l'exercice, SELECTIRENTE a acquis les murs de trois</p> |
|--|--|

|  |                                | <p>commerces de centre-ville, situés à Paris (12<sup>e</sup>) et à Sens (89) pour un prix de revient total de 1 495 K€.</p> <p>Fin septembre 2013, les engagements d'achats portent un prix de revient global de 5,2 M€.</p> <p>Les cessions réalisées depuis le début de l'exercice s'élèvent à 1 508 K€ et génèrent une plus-value distribuable de 413 K€.</p>   |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
|--|--------------------------------|--|--------------|------------------|------------------------------------|-----------|---------|--------|---------------|--------|-------|----------------|-----|-------|---------------------------------|----------------|---------------|---------|---------|--------|-------------------|--------|-------|----------------------------------|----------------|---------------|--|---------|------|---------------------------------|--------|------|---------|--------|-------|--------------------------|---------|--------|--------------|------------------|---------------|
| <b>B.5</b>                               | <b>Description du groupe</b>   | Sans objet, la Société ne détenant aucune filiale.   |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| <b>B.6</b>                               | <b>Principaux actionnaires</b> | <p>Au 22 novembre 2013, la répartition du capital et des droits de vote était, à la connaissance de la Société, la suivante :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Actionnaires</th> <th>Nombre d'actions</th> <th>% du capital et des droits de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SA SOFIDY</td> <td>316 139</td> <td>21,6 %</td> </tr> <tr> <td>SAS SOFIDIANE</td> <td>89 255</td> <td>6,1 %</td> </tr> <tr> <td>GSA IMMOBILIER</td> <td>576</td> <td>0,0 %</td> </tr> <tr> <td><b>Sous-total Groupe SOFIDY</b></td> <td><b>405 970</b></td> <td><b>27,7 %</b></td> </tr> <tr> <td>SA AVIP</td> <td>194 724</td> <td>13,3 %</td> </tr> <tr> <td>MARTIN MAUREL VIE</td> <td>47 284</td> <td>3,2 %</td> </tr> <tr> <td><b>Sous-total Groupe ALLIANZ</b></td> <td><b>242 008</b></td> <td><b>16,5 %</b></td> </tr> <tr> <td>La Mondiale Partenaire (ex-La Henin Vie)</td> <td>119 450</td> <td>8,1%</td> </tr> <tr> <td>Foncière de l'Erable (ex-SEDAF)</td> <td>99 198</td> <td>6,8%</td> </tr> <tr> <td>PLEIADE</td> <td>80 000</td> <td>5,5 %</td> </tr> <tr> <td>Autres actionnaires &lt; 5%</td> <td>519 242</td> <td>35,4 %</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>1 465 868</b></td> <td><b>100,0%</b></td> </tr> </tbody> </table> | Actionnaires | Nombre d'actions | % du capital et des droits de vote | SA SOFIDY | 316 139 | 21,6 % | SAS SOFIDIANE | 89 255 | 6,1 % | GSA IMMOBILIER | 576 | 0,0 % | <b>Sous-total Groupe SOFIDY</b> | <b>405 970</b> | <b>27,7 %</b> | SA AVIP | 194 724 | 13,3 % | MARTIN MAUREL VIE | 47 284 | 3,2 % | <b>Sous-total Groupe ALLIANZ</b> | <b>242 008</b> | <b>16,5 %</b> | La Mondiale Partenaire (ex-La Henin Vie) | 119 450 | 8,1% | Foncière de l'Erable (ex-SEDAF) | 99 198 | 6,8% | PLEIADE | 80 000 | 5,5 % | Autres actionnaires < 5% | 519 242 | 35,4 % | <b>TOTAL</b> | <b>1 465 868</b> | <b>100,0%</b> |
| Actionnaires                             | Nombre d'actions               | % du capital et des droits de vote   |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| SA SOFIDY                                | 316 139                        | 21,6 %   |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| SAS SOFIDIANE                            | 89 255                         | 6,1 %  |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| GSA IMMOBILIER                           | 576                            | 0,0 %  |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| <b>Sous-total Groupe SOFIDY</b>          | <b>405 970</b>                 | <b>27,7 %</b>  |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| SA AVIP                                  | 194 724                        | 13,3 %   |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| MARTIN MAUREL VIE                        | 47 284                         | 3,2 %  |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| <b>Sous-total Groupe ALLIANZ</b>         | <b>242 008</b>                 | <b>16,5 %</b>  |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| La Mondiale Partenaire (ex-La Henin Vie) | 119 450                        | 8,1%   |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| Foncière de l'Erable (ex-SEDAF)          | 99 198                         | 6,8%   |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| PLEIADE                                  | 80 000                         | 5,5 %  |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| Autres actionnaires < 5%                 | 519 242                        | 35,4 %   |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>1 465 868</b>               | <b>100,0%</b>  |              |                  |                                    |           |         |        |               |        |       |                |     |       |                                 |                |               |         |         |        |                   |        |       |                                  |                |               |  |         |      |                                 |        |      |         |        |       |                          |         |        |              |                  |               |

|            |  |  |  |             |         |         |         |  |  |
|------------|--|--|--|-------------|---------|---------|---------|--|--|
| <b>B.7</b> | <b>Informations financières historiques clés sélectionnées</b> | <b>CHIFFRES CLES</b><br><i>(en milliers d'euros)</i>   | 2008   | 2009        | 2010    | 2011    | 2012    |  |  |
|            |  | Valeur réévaluée du patrimoine   | 127 490  | 130 291     | 144 108 | 164 181 | 171 105 |  |  |
|            |  | ANR de liquidation   | 68 250   | 68 750      | 77 851  | 86 200  | 95 756  |  |  |
|            |  | Investissements <sup>(a)</sup>   | 10 661   | 8 868       | 10 564  | 15 936  | 2 283   |  |  |
|            |  | Cessions   | 71   | 1 480       | 2 409   | 552     | 680     |  |  |
|            |  | Capitaux propres avant affectation   | 64 567   | 65 019      | 66 696  | 67 789  | 68 796  |  |  |
|            |  | Endettement net  | 54 866   | 57 437      | 62 653  | 73 887  | 72 427  |  |  |
|            |  | Revenus locatifs bruts   | 9 937  | 11 038      | 11 245  | 12 048  | 12 672  |  |  |
|            |  | Revenus locatifs nets  | 9 668  | 10 637      | 10 795  | 11 511  | 12 173  |  |  |
|            |  | Excédent brut d'exploitation   | 8 485  | 9 255       | 9 343   | 9 891   | 10 720  |  |  |
|            |  | Résultat courant avant impôt   | 2 413  | 3 151       | 3 370   | 3 584   | 3 975   |  |  |
|            |  | Résultat net   | 1 813  | 2 498       | 4 161   | 3 800   | 4 080   |  |  |
|            |  | Surface du patrimoine<br><i>(en m<sup>2</sup>)</i>   | 78 635   | 84 823      | 84 946  | 88 450  | 89 160  |  |  |
|            |  | Nombre d'unités locatives  | 294  | 315         | 329     | 339     | 339     |  |  |
|            |  | Taux d'occupation financier annuel moyen   | 97,27%   | 94,61%      | 92,84%  | 95,96%  | 95,82%  |  |  |
|            |  | <b>CHIFFRES CLES PAR ACTION</b><br><i>(en euros)</i>   | 2008   | 2009        | 2010    | 2011    | 2012    |  |  |
|            |  | ANR de liquidation <sup>(b) (1)</sup>  | 46,74  | 47,05       | 53,27   | 58,92   | 65,45   |  |  |
|            |  | ANR droits inclus <sup>(b) (2)</sup>   | 51,86  | 52,34       | 59,12   | 65,63   | 72,46   |  |  |
|            |  | Résultat courant après impôt <sup>(c)</sup>  | 1,66   | 2,15        | 2,30    | 2,42    | 2,70    |  |  |
|            |  | Résultat net <sup>(c)</sup>  | 1,24   | 1,70        | 2,84    | 2,59    | 2,78    |  |  |
|            |  | Cashflow courant <sup>(c) (3)</sup>  | 4,06   | 4,57        | 4,78    | 4,96    | 5,39    |  |  |
|            |  | Dividendes   | 1,40   | 1,70        | 1,85    | 2,10    | 2,25    |  |  |
|            |  | <p><i>(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)</i></p> <p><i>(b) rapporté au nombre total d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre</i></p> <p><i>(c) rapporté au nombre moyen d'actions hors autocontrôle</i></p> <p><i>(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 Cushmann &amp; Wakefield pour les moyennes surfaces de périphérie.</i></p> <p><i>(2) L'ANR droits inclus correspond à l'ANR de liquidation augmenté des droits de mutation (taux de 6,2 % retenu par les experts dans leurs rapports) appliqués aux valeurs d'expertises hors droits.</i></p> <p><i>(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).</i></p> |  |             |         |         |         |  |  |
|            |  | <b>B.8</b>   | <b>Informations pro forma</b>  | Sans objet. |         |         |         |  |  |
|            |  | <b>B.9</b>   | <b>Prévision ou estimation de bénéfice</b>   | Sans objet. |         |         |         |  |  |
|            |  | <b>B.10</b>  | <b>Eventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans les rapports d'audit</b> | Sans objet. |         |         |         |  |  |

| <b>B.17</b>                           | <b>Notation financière</b>   | L'émission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation. La Société ne fait l'objet d'aucune notation financière.   |          |                    |      |        |      |        |      |        |
|---------------------------------------|--|---|----------|--------------------|------|--------|------|--------|------|--------|
| <b>Section C – Valeurs mobilières</b> |  |   |          |                    |      |        |      |        |      |        |
| <b>C.1</b>                            | <b>Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières</b> | Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions ordinaires nouvelles et/ou existantes de l'Emetteur (les « <b>Obligations</b> »). Les Obligations sont soumises au droit français.<br><br>Code ISIN FR0011645704  |          |                    |      |        |      |        |      |        |
| <b>C.2</b>                            | <b>Devise d'émission</b>   | Euro.   |          |                    |      |        |      |        |      |        |
| <b>C.3</b>                            | <b>Nombre d'Obligations émises / Valeur nominale</b>                       | 195 449 Obligations sont proposées, soit un montant nominal initial de 12 313 287 euros, susceptible d'être porté à un montant nominal maximum de 224 766 Obligations en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension, soit un montant nominal maximum de 14 160 258 euros.<br><br>La valeur nominale des Obligations est 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.<br><br>Les Obligations seront émises au pair, soit 63 euros par Obligation, payables en une seule fois à la date de règlement-livraison des Obligations.  |          |                    |      |        |      |        |      |        |
| <b>C.5</b>                            | <b>Restriction imposée à la libre négociabilité des valeurs mobilières</b> | Sans objet : les Obligations sont librement négociables.  |          |                    |      |        |      |        |      |        |
| <b>C.7</b>                            | <b>Politique en matière de dividendes</b>                                  | 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) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- obligation de distribuer, dans l'année qui suit la clôture, 85 % du résultat courant de l'activité SIIC.</li> <li>- obligation de distribuer, dans les deux ans qui suivent la clôture, 50 % du résultat de cession (plus-values réalisées à l'occasion des ventes d'actifs immobiliers).</li> </ul> Il est à noter que le projet de loi de Finance pour 2014 envisage de porter ces taux à respectivement 95 % et 60%.<br><br>Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices : <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Exercice</th> <th>Montant par action</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2010</td> <td>1,85 €</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>2,10 €</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>2,25 €</td> </tr> </tbody> </table> | Exercice | Montant par action | 2010 | 1,85 € | 2011 | 2,10 € | 2012 | 2,25 € |
| Exercice                              | Montant par action   |   |          |                    |      |        |      |        |      |        |
| 2010                                  | 1,85 €   |   |          |                    |      |        |      |        |      |        |
| 2011                                  | 2,10 €   |   |          |                    |      |        |      |        |      |        |
| 2012                                  | 2,25 €   |   |          |                    |      |        |      |        |      |        |
| <b>C.8</b>                            | <b>Droits attachés aux Obligations</b>                                     | <b>Rang de créance</b><br>Les Obligations, leurs produits et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur, venant au même rang entre eux et, sous réserve des exceptions légales impératives, au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de l'Emetteur.  |          |                    |      |        |      |        |      |        |

|     |                                 |  |
|-----|---------------------------------|--|
|     |                                 | <p><b>Maintien des Obligations à leur rang</b><br/> Exclusivement en cas de sûretés réelles consenties par la Société au bénéfice des porteurs d'autres obligations émises ou garanties par la Société.<br/> Le rang des Obligations n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toutes sûretés sur lesdits biens en toutes autres circonstances.</p>   |
| C.9 | Droits attachés aux Obligations | <p><b>Taux nominal – Intérêt</b><br/> Taux nominal annuel de 3,5 %, payable annuellement à terme échu le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (chacune, une « <b>Date de Paiement d'Intérêts</b> »), soit 2,205 euros par Obligation et par an.<br/> Intérêt calculé <i>prorata temporis</i> pour la période courant du 17 décembre 2013 au 31 décembre 2014 inclus.</p> <p><b>Durée de l'emprunt</b><br/> 6 ans et 15 jours.</p> <p><b>Amortissement normal des Obligations</b><br/> En totalité le 1<sup>er</sup> 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.</p> <p><b>Amortissement anticipé des Obligations au gré de la Société</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• à tout moment, à compter du 1<sup>er</sup> 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.<br/> 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 %.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>Exigibilité anticipée des Obligations</b><br/> Possible au Prix de Remboursement Anticipé majoré des intérêts courus, notamment en cas de défaut de la Société.</p> <p><b>Remboursement anticipé au gré des porteurs en cas de changement de contrôle</b><br/> Possible, au Prix de Remboursement Anticipé majoré des intérêts courus.</p> |

|             |  |   |
|-------------|--|---|
|             |  | <p><b>Droit à l'attribution d'Actions</b><br/> 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 « <b>Actions</b> ») à raison d'une action pour une Obligation, sous réserve d'ajustements.<br/> La Société pourra à son gré remettre des actions nouvelles à émettre ou des actions existantes ou une combinaison des deux.</p> <p><b>Jouissance et cotation des actions émises ou remises sur conversion et/ou échange des Obligations</b><br/> Actions nouvelles :<br/> Les actions nouvelles porteront jouissance à compter du premier jour de l'exercice social dans lequel se situe la date d'exercice du droit à l'attribution d'actions. Elles feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur Euronext Paris, le cas échéant, sur une deuxième ligne de cotation jusqu'à leur assimilation aux actions existantes.</p> <p>Actions existantes :<br/> Les actions existantes porteront jouissance courante. Elles seront immédiatement négociables en bourse.</p> <p><b>Taux de rendement actuariel annuel brut</b><br/> 4,44 % (en l'absence de conversion et/ou d'échange en actions et en l'absence d'amortissement anticipé).</p> <p><b>Droit applicable</b><br/> Droit français.</p> <p><b>Représentant des porteurs</b><br/> Les porteurs d'Obligations sont regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile.<br/> Association de représentation des masses de titulaires de valeurs mobilières<br/> TS 69079<br/> 44918 Nantes Cedex 9</p> |
| <b>C.10</b> | <b>Lien du paiement des intérêts avec un instrument dérivé</b> | Sans objet.   |
| <b>C.11</b> | <b>Demande d'admission à la négociation</b>                    | Les Obligations font l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris, ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France. Leur cotation est prévue le 17 décembre 2013, sous le code ISIN FR0011645704.  |
| <b>C.22</b> | <b>Informations concernant les Actions sous-jacentes</b>       | <p>A la date du présent Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 23 453 888 euros, il est composé de 1 465 868 actions ordinaires d'une valeur nominale de 16 euros, toutes entièrement libérées.</p> <p><b>Description des Actions sous-jacentes</b><br/> Les Actions sont admises aux négociations sous le libellé « <b>SELECTIRENTE</b> » sur le Compartiment C d'Euronext Paris (code ISIN FR0004175842).</p> <p><b>Devise</b><br/> Euro</p>   |

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
|                                   |   | <p><b>Droits attachés aux Actions sous-jacentes</b></p> <p>Les Actions nouvelles émises, le cas échéant, lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts.</p> <p>Les principaux droits attachés aux Actions nouvelles et/ou existantes sont le droit à dividende, le droit de participation aux bénéfices de l'émetteur, le droit de vote, le droit préférentiel de souscription et le droit de participation à tout excédent de liquidation.</p> <p><b>Restriction à la libre négociabilité</b></p> <p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société ou qui seront émises ou remises, le cas échéant sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.</p>  |
| <p><b>Section D – Risques</b></p> |   |   |
| D.1                               | <p><b>Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques liés au marché de l'immobilier commercial</li> <li>• Risques liés à l'environnement concurrentiel</li> <li>• Risques liés aux acquisitions</li> <li>• Risques d'insolvabilité des locataires</li> <li>• Risques liés au contrat conclu avec la Société de Gestion SOFIDY</li> <li>• Risque réglementaire général</li> <li>• Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement</li> <li>• Risque fiscal lié au statut SIIC</li> <li>• Risques environnementaux</li> <li>• Risques liés aux couvertures d'assurance</li> <li>• Risques liés au niveau des taux d'intérêts</li> <li>• Risque de liquidité</li> <li>• Risques de conflits d'intérêt avec la société SOFIDY</li> </ul>   |
| D.3                               | <p><b>Principaux risques propres aux Obligations</b></p>                          | <p><b>Résumé des principaux facteurs de risque liés aux Obligations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Obligations sont des titres financiers complexes comprenant notamment une composante obligataire et une composante optionnelle liée aux actions de la Société qui ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs. Les investisseurs doivent être à même de comprendre dans quels cas et conditions l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions peut être avantageux pour eux.</li> <li>• Les modalités des Obligations pourraient être modifiées avec le consentement de la masse des porteurs d'Obligations.</li> <li>• Il n'est pas certain qu'un marché se développe pour les Obligations. Si un tel marché se développait, il ne peut être exclu que le prix de marché des Obligations soit soumis à une forte volatilité.</li> <li>• Le prix de marché des Obligations dépendra de nombreux paramètres (cours de l'action de la Société, volatilité, taux d'intérêt, risque de crédit, niveau de dividende, etc.).</li> <li>• Les porteurs d'Obligations bénéficient d'une protection anti-dilutive limitée.</li> <li>• La clause de maintien de l'emprunt à leur rang des Obligations laisse, en certaines circonstances, la Société libre de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toutes sûretés sur lesdits biens.</li> <li>• La Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des revenus et produits des Obligations (intérêts, remboursement...) afin de compenser une retenue à la source qui serait instaurée.</li> <li>• Les Obligations font l'objet de restrictions financières limitées</li> </ul> |

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
|                          |  | <p>(absence de restriction de la faculté d'émettre de nouveaux titres financiers ou de réduire le capital, absence de <i>covenants</i>,...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Société pourrait ne pas être en mesure de payer les intérêts ou de rembourser les Obligations à leur échéance.</li> <li>• Il peut exister un risque de change pour certains Obligataires.</li> <li>• Les stipulations applicables aux Obligations pourraient être écartées en cas d'application à la Société du droit français des entreprises en difficulté.</li> <li>• Les Obligataires peuvent être amenés à payer des taxes, droits d'enregistrement ou autres charges selon les lois et pratiques en vigueur dans les pays dans lesquels les Obligations et/ou Actions sont acquises ou cédées ou dans d'autres juridictions.</li> </ul>  |
| <b>Section E – Offre</b> |  |   |
| <b>E.2b</b>              | <b>Raisons de l'offre / Utilisation du produit de l'émission</b> | <p>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.</p> <p>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...).</p>   |
| <b>E.3</b>               | <b>Modalités et conditions de l'offre</b>                        | <p><b>Montant de l'émission et Produit brut</b><br/>12 313 287 euros susceptible d'être porté à un maximum de 14 160 258 euros en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension.</p> <p><b>Produit net</b><br/>Environ 12 millions d'euros susceptible d'être porté à un maximum d'environ 13,7 millions d'euros en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension.</p> <p><b>Nombre d'Obligations</b><br/>195 449 Obligations susceptible d'être porté à un maximum de 224 766 Obligations en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension.</p> <p><b>Valeur nominale unitaire des Obligations</b><br/>63 euros, faisant ressortir une prime d'émission de 3,48 % par rapport 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.</p> <p><b>Droit préférentiel de souscription</b><br/>Les actionnaires de la Société ont renoncé à leur droit préférentiel de souscription.</p> <p><b>Délai de priorité pour les actionnaires</b><br/>Du 27 novembre 2013 au 6 décembre 2013 inclus.</p> <p>Les actionnaires de l'Emetteur bénéficieront d'un délai de priorité, au cours duquel ils pourront souscrire à titre irréductible et réductible par priorité aux obligations.</p> <p>Dans l'hypothèse où la totalité des Obligations ne serait pas souscrite dans le cadre de la souscription prioritaire des actionnaires, les titres non souscrits seront proposés aux investisseurs dans le cadre d'un Placement et d'une Offre au Public en France.</p> <p>Les actionnaires de la Société bénéficient d'un délai de priorité à titre</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>irréductible sur le montant nominal initial de l'émission (12 313 287 euros) et réductible sur le montant maximum de l'émission (après exercice de la clause d'extension, soit 14 160 258 euros).</p> <p>La période de souscription prioritaire d'Obligations ne bénéficiera qu'aux actionnaires de la Société inscrits en compte à la date du 26 novembre 2013. Chaque actionnaire pourra souscrire par priorité à l'émission à hauteur de sa quote-part dans le capital de la Société.</p> <p><b>Placement – Souscription du Public</b></p> <p>En France et hors de France, du 27 novembre 2013 au 6 décembre inclus, selon la procédure dite de construction du livre d'ordres, à l'exception notamment des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, du Japon et de l'Australie (le « <b>Placement</b> »).</p> <p><b>Période de souscription du public</b></p> <p>En France du 27 novembre 2013 au 6 décembre inclus (la « <b>Période de Souscription du Public</b> »).</p> <p><b>Intention des principaux actionnaires</b></p> <p>SOFIDY, qui détient 21,6 % du capital de l'Emetteur à la date du présent prospectus, a fait part de son intention de souscrire à la présente émission à hauteur de sa quote part du capital, soit 2 655 450 euros à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité.</p> <p>SOFIDIANE, qui détient 6,1 % du capital de l'Emetteur à la date du présent prospectus, a fait part de son intention de souscrire à la présente émission à hauteur de sa quote part du capital, soit 749 700 euros à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité.</p> <p>PLEIADE, qui détient 5,5 % du capital de l'Emetteur à la date du présent prospectus, a fait part de son intention de souscrire à la présente émission à hauteur de 1 008 000 euros dans le cadre du délai de priorité soit 671 958 euros à titre irréductible et 336 042 euros à titre réductible.</p> <p>La Mondiale Partenaire, qui détient 8,1 % du capital de l'Emetteur à la date du présent prospectus, a fait part de son intention de ne pas participer à la présente émission.</p> <p>Allianz, qui détient 16,5 % du capital de l'Emetteur à la date du présent prospectus, a fait part de son intention de ne pas participer à la présente émission.</p> <p>L'émetteur n'a pas connaissance de l'intention d'autres actionnaires de participer à l'offre.</p> <p><b>Garantie de placement / Engagements de souscription</b></p> <p>L'émission ne fait pas l'objet d'une garantie de placement.</p> <p>Cependant, Tikehau Capital Partners, a pris un engagement ferme de souscrire à hauteur d'un montant de 4 999 995 euros correspondant à 79 365 Obligations dans le cadre du Placement.</p> <p>Par ailleurs, il est précisé que l'émission aura lieu quel que soit le montant des souscriptions reçues.</p> <p><b>Prix d'émission des Obligations</b></p> |
|--|---|

|                  |   |   |                  |                                 |                  |   |                 |   |                  |  |                  |  |                  |   |                  |  |
|------------------|---|---|------------------|---------------------------------|------------------|---|-----------------|---|------------------|--|------------------|--|------------------|---|------------------|--|
|                  |   | <p>Le pair soit 63 euros par Obligation.</p> <p><b>Date d'émission, de jouissance et de règlement des Obligations</b><br/>Prévue le 17 décembre (la « <b>Date d'Émission</b> »).</p> <p><b>Chef de File et Teneur de Livre</b><br/>INVEST SECURITIES SA</p> <p><b>Intermédiaire chargé du service financier et du service des Obligations</b><br/>Société Générale Securities Services<br/>32, rue du Champ de Tir<br/>44000 - Nantes France</p> <p><b>Dilution</b><br/>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,88 % après émission et conversion en Actions de 195 449 Obligations</li> <li>• 0,87 % après émission et conversion en Actions de 224 766 Obligations (en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension)</li> </ul> <p><b>Calendrier indicatif de l'émission</b></p> <table border="1"> <tr> <td>26 novembre 2013</td> <td>Visa de l'AMF sur le Prospectus</td> </tr> <tr> <td>27 novembre 2013</td> <td>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le lancement et les modalités de l'émission<br/>Ouverture du livre d'ordres du Placement<br/>Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'émission des Obligations<br/>Ouverture de la période de souscription prioritaire des actionnaires<br/>Ouverture de l'Offre au Public</td> </tr> <tr> <td>6 décembre 2013</td> <td>Clôture du livre d'ordres du Placement<br/>Clôture de la période de souscription prioritaire des actionnaires (17h00).<br/>Clôture de l'Offre au Public (17h00)</td> </tr> <tr> <td>11 décembre 2013</td> <td>Date limite de transmission des demandes de souscription par les intermédiaires<br/>Date limite d'exercice de la clause d'extension</td> </tr> <tr> <td>12 décembre 2013</td> <td>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le montant définitif de l'émission</td> </tr> <tr> <td>12 décembre 2013</td> <td>Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'admission aux négociations des Obligations.</td> </tr> <tr> <td>17 décembre 2013</td> <td>Règlement-livraison des Obligations.<br/>Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.</td> </tr> </table> | 26 novembre 2013 | Visa de l'AMF sur le Prospectus | 27 novembre 2013 | Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le lancement et les modalités de l'émission<br>Ouverture du livre d'ordres du Placement<br>Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'émission des Obligations<br>Ouverture de la période de souscription prioritaire des actionnaires<br>Ouverture de l'Offre au Public | 6 décembre 2013 | Clôture du livre d'ordres du Placement<br>Clôture de la période de souscription prioritaire des actionnaires (17h00).<br>Clôture de l'Offre au Public (17h00) | 11 décembre 2013 | Date limite de transmission des demandes de souscription par les intermédiaires<br>Date limite d'exercice de la clause d'extension | 12 décembre 2013 | Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le montant définitif de l'émission | 12 décembre 2013 | Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'admission aux négociations des Obligations. | 17 décembre 2013 | Règlement-livraison des Obligations.<br>Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris. |
| 26 novembre 2013 | Visa de l'AMF sur le Prospectus   |   |                  |                                 |                  |   |                 |   |                  |  |                  |  |                  |   |                  |  |
| 27 novembre 2013 | Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le lancement et les modalités de l'émission<br>Ouverture du livre d'ordres du Placement<br>Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'émission des Obligations<br>Ouverture de la période de souscription prioritaire des actionnaires<br>Ouverture de l'Offre au Public |   |                  |                                 |                  |   |                 |   |                  |  |                  |  |                  |   |                  |  |
| 6 décembre 2013  | Clôture du livre d'ordres du Placement<br>Clôture de la période de souscription prioritaire des actionnaires (17h00).<br>Clôture de l'Offre au Public (17h00)   |   |                  |                                 |                  |   |                 |   |                  |  |                  |  |                  |   |                  |  |
| 11 décembre 2013 | Date limite de transmission des demandes de souscription par les intermédiaires<br>Date limite d'exercice de la clause d'extension  |   |                  |                                 |                  |   |                 |   |                  |  |                  |  |                  |   |                  |  |
| 12 décembre 2013 | Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le montant définitif de l'émission  |   |                  |                                 |                  |   |                 |   |                  |  |                  |  |                  |   |                  |  |
| 12 décembre 2013 | Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'admission aux négociations des Obligations.   |   |                  |                                 |                  |   |                 |   |                  |  |                  |  |                  |   |                  |  |
| 17 décembre 2013 | Règlement-livraison des Obligations.<br>Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.  |   |                  |                                 |                  |   |                 |   |                  |  |                  |  |                  |   |                  |  |
| <b>E.4</b>       | <b>Conflits d'intérêts</b>  | Il n'existe aucun conflit d'intérêts à la connaissance de la société pouvant influencer sensiblement sur l'Emission.  |                  |                                 |                  |   |                 |   |                  |  |                  |  |                  |   |                  |  |
| <b>E.7</b>       | <b>Dépenses facturées à l'investisseur</b>  | Sans objet, aucune dépense n'est facturée au souscripteur d'Obligations par la Société.   |                  |                                 |                  |   |                 |   |                  |  |                  |  |                  |   |                  |  |

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1. Responsables du Prospectus**

Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général de SOFIDY S.A.

Monsieur Jérôme GRUMLER, Président du Directoire de la SELECTIRENTE.

### **1.2. Attestation des responsables du Prospectus**

Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

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 Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de Référence et dans le Rapport Financier Semestriel incorporés par référence dans le Prospectus soumis au contrôle de l'AMF ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux.

Le rapport sur les comptes au 31 décembre 2012 figure en pages 73 et 74 du Document de Référence. Le rapport sur les comptes au 31 décembre 2011 figure en pages 71 et 72 du document de référence 2011 déposé auprès de l'AMF le 26 avril 2012 sous le numéro D.12-0423. Le rapport sur les comptes au 31 décembre 2010 figure en pages 65 et 66 du document de référence 2010 déposé auprès de l'AMF le 13 avril 2011 sous le numéro D.11-0289.

Le rapport sur les comptes pour le semestre clos le 30 juin 2013 figure en page 21 du rapport financier semestriel inclus dans l'Actualisation du Document de Référence.

Monsieur Jean-Marc PETER

Directeur Général de SOFIDY S.A.

Monsieur Jérôme GRUMLER

Président du Directoire de la SELECTIRENTE.

## **2. FACTEURS DE RISQUE**

Avant de prendre toute décision d'investissement dans les Obligations, les investisseurs potentiels sont invités à prendre attentivement connaissance de l'ensemble des informations mentionnées dans le présent Prospectus. La présente section n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber son activité. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à l'investissement dans les Obligations et de lire également les informations détaillées mentionnées par ailleurs dans ce Prospectus.

### **2.1. Risques liés à la Société**

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité sont décrits dans le Document de Référence aux pages 101 à 106 et dans l'Actualisation du Document de Référence aux pages 8 à 9, faisant partie du Prospectus. En complément de ces facteurs de risque, les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risque suivants relatifs aux Obligations.

### **2.2. Risques liés aux Obligations**

**Les Obligations sont des titres financiers complexes qui ne sont pas nécessairement appropriés pour tous les investisseurs**

Les Obligations sont des titres financiers complexes comprenant une composante obligataire et une composante optionnelle liée aux actions de la Société. Les investisseurs doivent avoir une connaissance et une expérience suffisantes des marchés financiers et une connaissance de la Société pour évaluer les avantages et les risques à investir dans les Obligations de la Société, ainsi qu'une connaissance et un accès aux instruments d'analyse afin d'évaluer ces avantages et risques dans le contexte de leur situation financière. Les investisseurs doivent être à

même de comprendre dans quels cas et conditions la conversion et/ ou l'échange des Obligations en actions nouvelles ou existantes de la Société peuvent être avantageux pour eux. Les Obligations ne sont pas appropriées pour des investisseurs qui ne sont pas familiers avec les concepts d'amortissement normal ou anticipé, de cas de défaut, ou autres termes financiers, régissant ce type de titre financier.

Les investisseurs doivent également s'assurer qu'ils disposent de ressources financières suffisantes pour supporter les risques d'un investissement en Obligations.

### **Les modalités des Obligations pourraient être modifiées**

L'assemblée générale des porteurs d'Obligations peut modifier les modalités des Obligations sous réserve de l'accord du Directoire et, le cas échéant, de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société, dès lors que les porteurs d'Obligations présents ou représentés approuvent les modifications à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les porteurs d'Obligations présents ou représentés. Toute modification ainsi approuvée s'imposera à l'ensemble des porteurs d'Obligations.

Les modalités des Obligations sont fondées sur les lois et règlements en vigueur à la date de visa du Prospectus.

Des modifications législatives ou réglementaires pourraient avoir pour effet de modifier les modalités des Obligations, ce qui pourrait avoir un impact sur leur valeur.

Aucune assurance ne peut être donnée sur l'impact d'une éventuelle modification de ceux-ci après la date de visa du Prospectus.

### **Il n'est pas certain qu'un marché se développe pour les Obligations**

L'admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris a été demandée. Cependant, aucune assurance ne peut être donnée qu'un marché actif pour les Obligations se développera ou que leurs porteurs seront en mesure de céder leurs Obligations sur ce marché à des conditions de prix et de liquidité satisfaisantes. En outre, si un tel marché se développait, il ne peut être exclu que le prix de marché des Obligations soit soumis à une forte volatilité.

Par ailleurs, les échanges sur Obligations entre investisseurs institutionnels qui portent sur des quantités importantes sont généralement exécutés hors marché. En conséquence, tous les investisseurs pourraient ne pas avoir accès à ce type de transaction et notamment à leurs conditions de prix.

Il n'existe aucune obligation de constituer un marché pour les Obligations.

### **Le prix de marché des Obligations dépendra de nombreux paramètres**

Le prix de marché des Obligations dépendra notamment du prix de marché et de la volatilité des actions de la Société, du niveau des taux d'intérêt constatés sur les marchés, du risque de crédit de la Société et de l'évolution de son appréciation par le marché et du niveau des dividendes versés par la Société. Ainsi, une baisse du prix de marché et/ou de la volatilité des actions de la Société, une hausse des taux d'intérêt, toute aggravation du risque de crédit réel ou perçu, ou une hausse des dividendes versés, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des Obligations.

### **Les porteurs d'Obligations bénéficient d'une protection anti-dilutive limitée**

Le Ratio d'Attribution d'Actions applicable en cas de conversion en actions nouvelles et/ou échange en actions existantes des Obligations sera ajusté uniquement dans les cas prévus au paragraphe 4.2.6 « Maintien des droits des porteurs d'Obligations » des modalités des Obligations. Aussi, le Ratio d'Attribution d'Actions ne sera pas ajusté dans tous les cas où un événement relatif à la Société ou tout autre événement serait susceptible d'affecter la valeur des actions de la Société ou, plus généralement, d'avoir un impact dilutif, notamment en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'attribution gratuite d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux) ou d'attribution d'options de souscription d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux). Les événements pour lesquels aucun ajustement n'est prévu, pourraient avoir un effet négatif sur la valeur des actions de la Société et, par conséquent, sur celle des Obligations.

### **La clause de maintien à leur rang des Obligations laisse la Société libre de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toutes sûretés sur lesdits biens.**

Les Obligations, leurs produits et leurs intérêts, constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de la Société, venant au même rang entre eux et, sous réserve des exceptions légales impératives, au même rang que toutes les autres dettes et garanties

chirographaires, présentes ou futures de la Société. Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

Le rang des Obligations n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en certaines circonstances (voir paragraphe 4.1.5 « Rang des Obligations »).

#### **La Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser une retenue à la source qui serait instaurée**

Ni le remboursement ni les intérêts relatifs aux Obligations ne donnent actuellement lieu à retenue à la source (voir paragraphe 4.1.14 « Retenue à la source applicable au revenu des Obligations perçu par des non-résidents »). Si une telle retenue devait être instaurée, la Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de la compenser.

#### **Les Obligations font l'objet de restrictions financières limitées**

La Société se réserve la faculté d'émettre à nouveau des titres financiers, y compris d'autres obligations, susceptibles de représenter des montants significatifs, d'accroître l'endettement de la Société et de diminuer la qualité de crédit de la Société.

Les modalités des Obligations n'obligent pas la Société à maintenir des ratios financiers ou des niveaux spécifiques de capitaux propres, chiffre d'affaires, flux de trésorerie ou liquidités et, en conséquence, elles ne protègent pas les porteurs d'Obligations en cas d'évolution défavorable de la situation financière de la Société. Les modalités des Obligations ne comportent pas de restrictions pour la Société, en matière d'amortissement ou de réduction du capital, de capacité d'investissement ou de versement de dividendes.

#### **La Société pourrait ne pas être en mesure de rembourser les Obligations**

La Société pourrait ne pas avoir les capacités de rembourser les Obligations à leur échéance. De même, elle pourrait se voir contrainte de rembourser les Obligations en cas de défaut. Si les porteurs d'Obligations devaient exiger de la Société le remboursement de leurs Obligations notamment à la suite d'un cas de défaut, la Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure de verser l'intégralité du montant requis. La capacité de la Société à rembourser les Obligations dépendra notamment de sa situation financière au moment du remboursement et pourra être limitée par la législation applicable, par les termes de son endettement ainsi que, le cas échéant, par les modalités des nouveaux financements en place à cette date et qui pourront remplacer, augmenter ou modifier la dette existante ou future de la Société. Par ailleurs, le manquement de la Société à rembourser les Obligations pourrait constituer un cas de défaut au titre d'un autre emprunt.

#### **Il peut exister un risque de change pour certains porteurs d'Obligations**

La Société assurera les paiements dus au titre des Obligations en euros. Tout porteur d'Obligations dont les activités financières se font principalement dans une devise autre que l'euro doit prendre en considération les risques de fluctuation des taux de change avec l'euro ainsi que les modifications de règles de contrôle des changes. Une appréciation de la valeur de la devise du porteur d'Obligations par rapport à l'euro diminuerait dans la devise du porteur d'Obligations la contre-valeur des paiements (intérêts, remboursement) reçus au titre des Obligations, la valeur de marché des Obligations et donc le rendement des Obligations pour son porteur.

En outre, les gouvernements et autorités monétaires pourraient imposer (comme certains l'ont fait dans le passé) des contrôles de change qui pourraient affecter le taux de change applicable. De ce fait, les porteurs d'Obligations pourraient percevoir un montant en principal ou intérêts inférieur à celui prévu, voire aucun de ces montants.

#### **Les stipulations applicables aux Obligations pourraient être écartées en cas d'application à la Société du droit français des entreprises en difficulté**

Le droit français des entreprises en difficulté prévoit qu'en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire de la Société, tous les créanciers titulaires d'obligations émises en France ou à l'étranger (y compris les porteurs d'Obligations) sont regroupés en une assemblée générale unique. Les stipulations relatives à la représentation des Obligations sont écartées dans la mesure où elles dérogent aux dispositions impératives du droit des entreprises en difficulté applicables dans le cadre de telles procédures.

Ces dispositions prévoient que l'assemblée générale unique veille à la défense des intérêts communs de ces créanciers (y compris les porteurs d'Obligations) et délibère, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde ou de redressement. L'assemblée générale unique peut notamment (i) se prononcer en faveur d'une

augmentation des charges des porteurs d'obligations (y compris les porteurs d'Obligations) par la mise en place de délais de paiement et/ou l'octroi d'un abandon total ou partiel des créances obligataires, (ii) consentir un traitement différencié entre les porteurs d'obligations (y compris les porteurs d'Obligations) si les différences de situation le justifient ; et/ou (iii) ordonner une conversion de créances (y compris les porteurs d'Obligations) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'assemblée générale unique sont prises à la majorité des deux tiers du montant des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote, nonobstant toute clause contraire et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission. Aucun quorum ne s'applique.

### **2.3. Risques à la Proposition de taxe européenne sur les transactions financières (TTF)**

La Commission Européenne a publié une proposition de Directive pour une taxe commune sur les transactions financières (la « **TTF** ») en Belgique, Allemagne, Estonie, Grèce, Espagne, France, Italie, Autriche, Portugal, Slovénie et Slovaquie (les Etats Membres participants).

La TTF a un champ d'application très large et pourrait, si elle était adoptée dans sa forme actuelle, s'appliquer aux transactions portant sur les Obligations (notamment s'agissant de transactions sur le marché secondaire) dans certains cas. L'émission et la souscription des Obligations devraient toutefois être exonérées.

Aux termes de la proposition actuelle, la TTF pourrait s'appliquer dans certains cas à des personnes qui sont situées au sein ou hors des Etats membres participants. En principe, elle devrait s'appliquer aux transactions portant sur les Obligations lorsqu'au moins une des parties est une institution financière et qu'une partie est établie dans un Etat Membre participant. Une institution financière peut être, ou réputée être, « établie » dans un Etat Membre participant dans un grand nombre de circonstances, notamment (a) en effectuant une transaction avec une personne établie dans un Etat Membre participant ou (b) lorsque l'instrument financier qui fait l'objet de la transaction est émis dans un Etat Membre participant.

La TTF fait l'objet de négociations entre les Etats Membres et d'un recours judiciaire non suspensif. Elle pourrait ainsi être modifiée avant sa transposition, dont le calendrier est incertain. D'autres Etats Membres pourraient décider d'y participer. Il est vivement recommandé aux investisseurs d'avoir recours à un conseil professionnel sur les questions relatives à la TTF.

## **3. INFORMATIONS DE BASE**

### **3.1. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission**

Invest Securities et/ou des sociétés de son groupe a rendu et pourra rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société, dans le cadre desquels il a reçu ou pourra recevoir une rémunération.

A cet égard, Invest Securities est notamment en charge du contrat de liquidité de la Société.

### **3.2. Raisons de l'émission et utilisation du produit**

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...).

## **4. INFORMATIONS SUR LES TITRES FINANCIERS DEVANT ÊTRE OFFERTS ET ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS**

### **4.1. Informations sur les Obligations (hors Droit à l'Attribution d'Actions)**

#### **4.1.1. Nature et catégorie des Obligations offertes dont l'admission aux négociations est demandée**

Les Obligations qui seront émises par la Société constituent des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

L'émission sera d'un montant nominal initial de 12 313 287 euros représenté par 195 449 Obligations. Le montant nominal initial est susceptible d'être porté à 14 160 258 euros représenté par 224 766 Obligations en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension de 15% du montant initial de l'Emission (la « **Clause d'Extension** »).

La Clause d'Extension sera exerçable par l'Emetteur en accord avec le Chef de File et Teneur de Livre, en une fois, en tout ou partie, au plus tard le 11 décembre.

Son exercice fera l'objet d'une communication par l'Emetteur.

L'émission des Obligations fera l'objet d'un règlement-livraison unique le 17 décembre.

Leur admission aux négociations sur Euronext Paris est prévue le 17 décembre sous le code ISIN FR0011645704. Aucune demande d'admission aux négociations sur un autre marché n'est envisagée à ce jour.

#### **4.1.2. Droit applicable et tribunaux compétents**

Les Obligations sont régies par le droit français et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

#### **4.1.3. Forme et mode d'inscription en compte des Obligations**

Les Obligations pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des porteurs d'Obligations.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des porteurs d'Obligations seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de Société Générale Securities Services, mandaté par la Société pour les Obligations conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et de Société Générale Securities Services mandaté par la Société, pour les Obligations conservées sous la forme nominative administrée ; ou
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les Obligations conservées sous la forme au porteur.

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs visés à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Conformément aux dispositions des articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les Obligations se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des Obligations résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Les Obligations composant l'émission feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France et Euroclear Bank SA qui assurera la compensation des Obligations entre teneurs de compte-conservateurs.

Selon le calendrier indicatif de l'émission, il est prévu que les Obligations soient inscrites en compte-titres le 17 décembre 2013.

#### **4.1.4. Devise d'émission des Obligations**

L'émission des Obligations est réalisée en euros.

#### **4.1.5. Rang des Obligations**

##### **4.1.5.1. Rang de créance**

Les Obligations, leurs produits et leurs intérêts, constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de la Société, venant au même rang entre eux et, sous réserve des exceptions légales impératives, au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de la Société.

Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

##### **4.1.5.2. Maintien de l'emprunt à son rang**

La Société s'engage jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer d'hypothèque sur les biens et droits immobiliers qu'elle peut ou pourra posséder, ni constituer un nantissement sur tout ou partie de son fonds de commerce ou une autre sûreté réelle, gage ou nantissement sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs au bénéfice de porteurs d'autres obligations émis ou garantis par la Société sans consentir les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions d'obligations et n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

##### **4.1.5.3. Assimilations ultérieures**

Au cas où la Société émettrait ultérieurement de nouvelles obligations jouissant à tous égards des droits identiques à ceux des Obligations (à l'exception, le cas échéant, du premier paiement d'intérêts y afférent), elle pourra, sans requérir le consentement des porteurs des Obligations et à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des obligations des émissions successives unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur service financier et à leur négociation. L'ensemble des porteurs serait alors regroupé en une masse unique.

#### **4.1.6. Droits et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits**

Les Obligations donnent droit au paiement d'intérêts et, en sus du remboursement de leur valeur nominale, au versement d'une prime de remboursement versée à la date d'échéance normale ou anticipée conformément aux stipulations du paragraphe 4.1.8 « Date d'échéance et modalités d'amortissement des Obligations ».

Les Obligations sont en outre convertibles et/ou échangeables en actions de la Société selon les modalités décrites au paragraphe 4.2 « Droit à l'attribution d'actions – Conversion et/ou échange des Obligations en actions de la Société ».

Les Obligations ne font l'objet d'aucune restriction particulière.

#### **4.1.7. Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus**

Les Obligations porteront intérêt à compter de la Date d'Émission (telle que définie au paragraphe 4.1.12 « Date prévue d'émission ») au taux nominal annuel de 3,5 %, payable à terme échu le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2015 (chacune, une « **Date de Paiement d'Intérêts** »), soit 2,205 euros par Obligation et par an.

Pour la période courant du 17 décembre 2013, Date d'Émission, au 31 décembre 2014 inclus, le coupon qui sera mis en paiement le 1<sup>er</sup> janvier 2015 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré), calculé selon les modalités ci-après, s'élèvera à environ 2,296 euros par Obligation.

Tout montant d'intérêt afférent à une période d'intérêt inférieure à une année entière sera calculé en appliquant à la valeur nominale des Obligations le produit (a) du taux nominal annuel ci-dessus et (b) du rapport entre (x) le nombre de jours exacts courus depuis la précédente Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) et (y) le nombre de jours compris entre la prochaine Date de Paiement d'Intérêts (exclue) et la date anniversaire de cette dernière date (incluse) au cours de l'année précédente (soit 365 jours ou 366 jours).

Sous réserve des stipulations du paragraphe 4.2.5 « Droits des porteurs d'Obligations aux intérêts des Obligations et droits aux dividendes des actions livrées », les intérêts cesseront de courir à compter de la date de remboursement normal ou anticipé des Obligations.

#### **4.1.8. Date d'échéance et modalités d'amortissement des Obligations**

##### **4.1.8.1. Amortissement des Obligations**

###### *4.1.8.1.1 Remboursement normal*

À moins qu'elles n'aient été amorties de façon anticipée, échangées ou converties, dans les conditions définies ci-après, les Obligations seront remboursées en totalité le 1<sup>er</sup> janvier 2020 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) au prix de 67 euros par Obligation, soit environ 106,35 % de la valeur nominale unitaire des Obligations.

La durée de l'emprunt de la Date d'Émission à la date de remboursement normal est de 6 ans et 15 jours.

###### *4.1.8.1.2 Amortissement anticipé par rachats ou offres de rachat ou d'échange*

La Société pourra, à son gré, à tout moment, procéder à l'amortissement anticipé de tout ou partie des Obligations sans limitation de prix ni de quantité, soit par des rachats en bourse ou hors bourse, soit par offres de rachat ou d'échange.

Sous réserve du 2. du paragraphe 4.1.8.1.3 « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société », ces remboursements seront sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations restant en circulation.

###### *4.1.8.1.3 Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société*

1. La Société pourra, à son gré, à tout moment à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et jusqu'à l'échéance des Obligations, sous réserve du préavis d'au moins 30 jours calendaires prévu au paragraphe 4.1.8.2 « Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des Obligations », procéder au remboursement anticipé de la totalité des Obligations restant en circulation à un prix égal au Prix de Remboursement Anticipé (tel que défini ci-après) majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, si la moyenne arithmétique, calculée sur une période de 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 (tel que défini au paragraphe 4.2.3 « Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions ») en vigueur à chaque date excède 130 % du Prix de Remboursement Anticipé.

Le prix de remboursement anticipé sera déterminé de manière à ce que, majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, et en tenant compte, le cas échéant, des intérêts déjà versés, il assure, à la date de remboursement, à un souscripteur initial d'Obligations (à la Date d'Émission), un taux de rendement actuariel annuel brut identique à celui qu'il aurait obtenu en cas de remboursement à l'échéance (tel que défini au paragraphe 4.1.9 « Taux de rendement actuariel annuel brut »), soit un taux actuariel annuel brut de 4,44 %. Ce prix de remboursement ainsi déterminé sera désigné le « **Prix de Remboursement Anticipé** ».

Un « **jour de bourse** » est un jour ouvré où Euronext Paris assure la cotation des actions sur son marché, autre qu'un jour où les cotations cessent avant l'heure de clôture habituelle.

Un « **jour ouvré** » est un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques sont ouvertes à Paris et où Euroclear France fonctionne.

2. La Société pourra, à son gré, à tout moment, sous réserve du préavis d'au moins 30 jours calendaires prévu au paragraphe 4.1.8.2 « Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des Obligations », rembourser au Prix de Remboursement Anticipé majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, la totalité des Obligations restant en circulation, si leur nombre est inférieur à 15 % du nombre des Obligations émises.

3. Dans les cas visés aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, les porteurs d'Obligations conserveront la faculté d'exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions conformément aux modalités fixées au paragraphe 4.2.3 « Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions » jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date fixée pour le remboursement anticipé.

#### *4.1.8.1.4 Exigibilité anticipée*

Le Représentant de la Masse (tel que défini au paragraphe 4.1.10 « Représentation des porteurs d'Obligations ») pourra, sur décision de l'assemblée des porteurs d'Obligations statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par la loi, sur simple notification écrite adressée à la Société, avec une copie à l'Agent Centralisateur (tel que défini au paragraphe 5.4.2 « Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres »), rendre exigible la totalité des Obligations au Prix de Remboursement Anticipé calculé selon les modalités prévues au paragraphe 4.1.8.1.3 « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société » majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, dans les hypothèses suivantes, et pour autant qu'à la date de l'Assemblée générale des porteurs d'Obligations, il n'ait pas été remédié ou renoncé au cas d'exigibilité en cause :

1. en cas de défaut de paiement par la Société à leur date d'exigibilité de toutes sommes dues au titre de toute Obligation s'il n'est pas remédié à ce défaut par la Société dans un délai de 15 jours ouvrés à compter de leur date d'exigibilité ;
2. en cas d'inexécution par la Société de toute autre stipulation relative aux Obligations s'il n'est pas remédié à cette inexécution dans un délai de 30 jours ouvrés à compter de la réception par la Société de la notification écrite dudit manquement donnée par le Représentant de la Masse ;
3. en cas de survenance pour toute dette d'emprunt ou garantie d'emprunt, actuelle ou future, de la Société d'un défaut de paiement pour un montant total supérieur à 5 millions d'euros aux échéances applicables (compte tenu, le cas échéant, des délais de grâce applicables), à moins que la Société ne conteste de bonne foi l'existence de ce défaut de paiement et que le litige concerné ait été soumis au tribunal compétent, auquel cas cet événement ne constituera pas un cas d'exigibilité anticipée tant que le litige ne fera pas l'objet d'une décision de justice non susceptible de recours ;
4. au cas où la Société solliciterait auprès de ses créanciers un moratoire général sur ses dettes ou solliciterait la nomination d'un mandataire *ad hoc* ; ferait l'objet d'une procédure de conciliation ; ferait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ou d'une cession totale de son entreprise ou de toute autre mesure ou procédure équivalente ;
5. au cas où les actions de la Société ne seraient plus admises aux négociations sur le marché Euronext Paris ou sur un marché réglementé ou organisé.

#### *4.1.8.1.5 Remboursement anticipé au gré des porteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle de la Société*

En cas de Changement de Contrôle, tel que défini au paragraphe 4.2.6(c) « Offres publiques », tout porteur d'Obligations pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé en espèces de tout ou partie des Obligations dont il sera propriétaire, dans les conditions ci-après.

Les Obligations seront remboursées au Prix de Remboursement Anticipé calculé selon les modalités prévues au paragraphe 4.1.8.1.3 « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société » majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé.

En cas de Changement de Contrôle, la Société en informera les porteurs d'Obligations, par un avis diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)) et un avis diffusé par NYSE Euronext au plus tard dans les 30 jours calendaires qui suivent le Changement de Contrôle effectif. Ces avis rappelleront aux porteurs d'Obligations la faculté qui leur est offerte de demander le remboursement anticipé de leurs Obligations, et indiqueront (i) la date fixée pour le remboursement anticipé, laquelle devra être comprise entre le 25<sup>e</sup> et le 30<sup>e</sup> jour ouvré suivant la date de publication de l'avis par l'Émetteur, (ii) le montant du remboursement et (iii) la période, d'au moins 10 jours ouvrés, à compter de la publication de l'avis dans un journal financier de diffusion nationale, au cours de laquelle les demandes de remboursement anticipé des Obligations et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent Centralisateur (tel que défini au paragraphe 5.4.2 « Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres »).

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les porteurs d'Obligations devront en faire la demande à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs Obligations sont inscrites en compte. Toute demande de remboursement sera irrévocable à compter de sa réception par l'intermédiaire financier concerné.

Les demandes et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent Centralisateur au plus tard le 10<sup>e</sup> jour ouvré précédant la date de remboursement anticipé.

La date de la demande de remboursement anticipé correspondra au jour ouvré au cours duquel la dernière des conditions (1) et (2) ci-dessous est réalisée, au plus tard à 17h00, heure de Paris ou le jour ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00, heure de Paris:

(1) l'Agent Centralisateur aura reçu la demande de remboursement transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;

(2) les Obligations auront été transférées à l'Agent Centralisateur par l'intermédiaire financier concerné.

#### **4.1.8.2. Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des Obligations**

L'information relative au nombre d'Obligations rachetées, converties ou échangées et au nombre d'Obligations en circulation sera transmise périodiquement à NYSE Euronext pour l'information du public et pourra être obtenue auprès de la Société ou de l'établissement chargé du service des titres mentionné au paragraphe 5.4.2 « Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres ».

La décision de la Société de procéder au remboursement total, normal ou anticipé, fera l'objet, au plus tard 30 jours calendaires avant la date de remboursement normal ou anticipé, d'un avis diffusé par l'Emetteur et mis en ligne sur son site Internet ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)) et d'un avis publié au Journal Officiel (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) ainsi que d'un avis diffusé par NYSE Euronext.

#### **4.1.8.3. Annulation des Obligations**

Les Obligations remboursées à leur échéance normale ou par anticipation, les Obligations rachetées en bourse ou hors bourse ou par voie d'offres de rachat ou d'échange, ainsi que les Obligations converties ou échangées, seront annulées ou deviendront le cas échéant caduques conformément aux dispositions de la loi.

#### **4.1.8.4. Prescription des sommes dues**

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les intérêts seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Toutes actions contre la Société en vue du remboursement des Obligations prime de remboursement incluse seront prescrites à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé. Par ailleurs, le prix de remboursement des Obligations prime de remboursement incluse sera prescrit au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé.

#### **4.1.9. Taux de rendement actuariel annuel brut**

Le taux de rendement actuariel annuel brut s'élève à 4,44 % (en l'absence de conversion et/ou d'échange en actions et en l'absence d'amortissement anticipé).

Sur le marché obligataire français, le taux de rendement actuariel d'un emprunt est le taux annuel qui, à une date donnée, égalise à ce taux et à intérêts composés, les valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir (définition du Comité de normalisation obligataire).

#### **4.1.10. Représentation des porteurs d'Obligations**

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-103 du Code de commerce, les porteurs d'Obligations sont regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile.

L'assemblée générale des porteurs d'Obligations est appelée à autoriser les modifications du contrat d'émission des Obligations et à statuer sur toute décision que la loi soumet obligatoirement à son autorisation. L'assemblée générale des porteurs d'Obligations délibère également sur les propositions de fusion ou de scission de la

Société par application des articles L. 228-65, I, 3°, L. 236-13 et L. 236-18 du Code de commerce, dont les dispositions, ainsi que celles de l'article L. 228-73 du Code de commerce, s'appliqueront.

En l'état actuel de la législation, chaque Obligation donne droit à une voix. L'assemblée générale des porteurs d'Obligations ne délibère valablement que si les porteurs présents ou représentés possèdent au moins le quart des Obligations ayant le droit de vote sur première convocation et au moins le cinquième sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les porteurs présents ou représentés.

#### *Représentant titulaire de la masse des porteurs d'Obligations*

En application des dispositions de l'article L. 228-47 du Code de commerce, est désigné représentant titulaire de la masse des porteurs d'Obligations (le « **Représentant de la Masse** ») :

Association de représentation des masses de titulaires de valeurs mobilières

TS 69079

44918 Nantes Cedex 9

Le Représentant de la Masse aura, en l'absence de toute résolution contraire de l'assemblée générale des porteurs d'Obligations, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse des porteurs d'Obligations tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des porteurs d'Obligations.

Il exercera ses fonctions jusqu'à son décès, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des porteurs d'Obligations ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement général, anticipé ou non, des Obligations. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procédures en cours dans lesquels le Représentant de la Masse serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

#### *Généralités*

La Société prendra à sa charge les frais de convocation, de tenue des assemblées générales des porteurs d'Obligations, de publicité de leurs décisions ainsi que les frais liés à la désignation éventuelle du Représentant de la Masse au titre des dispositions de l'article L. 228-50 du Code de commerce, ainsi que, plus généralement, tous les frais d'administration et de fonctionnement de la masse des porteurs d'Obligations.

Les réunions de l'assemblée générale des porteurs d'Obligations se tiendront au siège social de la Société ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation. Chaque porteur d'Obligation aura le droit, pendant le délai de 15 jours qui précède la réunion de ladite assemblée générale, de prendre par lui-même ou par mandataire, au siège de la Société, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée générale des porteurs d'Obligations.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offriraient aux souscripteurs des droits identiques à ceux des Obligations et si les contrats d'émission le prévoient, les porteurs de l'ensemble de ces obligations seront regroupés en une masse unique.

### **4.1.11. Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises**

#### **4.1.11.1. Autorisation donnée par l'assemblée générale des actionnaires**

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société réunie le 12 juin 2012 a adopté la résolution suivante :

*« Huitième Résolution (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 appel public à l'épargne-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 publiquement appel à l'épargne, 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 septième 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 septième 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 aux dispositions de 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 31 mai 2010 dans sa neuvième résolution. »

#### **4.1.11.2. Décision du Directoire**

En vertu de la délégation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société réunie le 12 juin 2012, le Directoire a décidé, dans sa séance du 19 novembre 2013, le principe d'une émission sur le territoire de l'Espace économique européen (l'« **EEE** ») conformément à l'article 3.2 de la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003, et hors EEE à l'exclusion des États-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie et du Japon, conformément aux règles propres à chaque pays où a été effectué le placement, avec suppression du droit préférentiel de souscription et maintien d'un délai de priorité aux actionnaires, d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions ordinaires nouvelles et/ou existantes de la Société.

Lors de la séance du 25 novembre 2013, le Directoire a fixé les modalités définitives de cette émission, à l'exclusion de la mise en œuvre éventuelle de la Clause d'Extension.

Une décision ultérieure du Directoire prise avant la clôture de la période de souscription décidera éventuellement de la mise en œuvre partielle ou totale de la Clause d'Extension.

#### **4.1.12. Date prévue d'émission**

Les Obligations devraient être émises le 17 décembre 2013 (la « **Date d'Émission** »).

Cette date est également la date de jouissance et de règlement des Obligations.

#### **4.1.13. Restrictions à la libre négociabilité des Obligations**

Sous réserve des restrictions de placement mentionnées au paragraphe 5.2 « Plan de distribution et allocation des Obligations », il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des Obligations.

#### **4.1.14. Retenue à la source applicable aux revenus et produits des Obligations versés à des non-résidents**

i) Retenue à la source française

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents fiscaux de France, qui détiendront des Obligations émises par la Société autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France, qui n'ont pas la qualité d'actionnaires de la Société et qui recevront des revenus ou produits à raison de ces Obligations. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les revenus des Obligations versés par la Société à des actionnaires qui ne sont pas des résidents fiscaux français seront exonérés de la retenue à la source, à l'exception des revenus versés hors de France, dans un Etat ou Territoire Non Coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts lesquels feront l'objet d'une retenue à la source au taux de 75% (article 125 A III du Code général des impôts).

Le paiement des intérêts et le remboursement des Obligations seront effectués sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des porteurs d'Obligations.

Si une quelconque retenue à la source devait être prélevée sur les revenus ou produits des Obligations, la Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser cette retenue.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

#### ii) Retenue à la source du pays de résidence de l'agent payeur

Le 3 juin 2003, le Conseil de l'Union européenne a adopté une nouvelle directive en matière de fiscalité des revenus de l'épargne, modifiée le 19 juillet 2004 (la « **Directive** ») qui a été transposée en droit interne français à l'article 242 ter du Code général des impôts. Sous réserve de la satisfaction de certaines conditions (prévues à l'article 17 de la Directive), il est prévu que tout État membre doit, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, fournir aux autorités fiscales d'un autre État Membre, des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts au sens de la Directive (intérêts, produits, primes ou autres revenus de créances) effectué par un Agent Payeur relevant de sa juridiction au profit d'une personne physique résidente de cet autre État membre (le « **Système d'Information** »).

À cette fin, le terme « **Agent Payeur** » est défini largement et comprend notamment tout opérateur économique qui est responsable du paiement d'intérêts au sens de la Directive au profit immédiat des personnes physiques bénéficiaires.

Cependant, durant une période de transition, certains États membres (le Luxembourg et l'Autriche), en lieu et place du Système d'Information appliqué par les autres États membres, appliquent une retenue à la source sur tout paiement d'intérêts au sens de la Directive. Le taux de cette retenue à la source est actuellement de 35 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011 jusqu'à la fin de la période de transition. Cette période de transition s'achèvera à la fin du premier exercice fiscal complet qui suit la dernière des dates suivantes : (i) la date à laquelle entrera en vigueur l'accord que la Communauté européenne, après décision du Conseil statuant à l'unanimité, aura conclu respectivement avec la Confédération suisse, la Principauté de Liechtenstein, la République de Saint-Marin, la Principauté de Monaco et la Principauté d'Andorre, et qui prévoit l'échange d'informations sur demande, tel qu'il est défini dans le modèle de convention de l'OCDE sur l'échange de renseignements en matière fiscale publié le 18 avril 2002 (le « **Modèle de Convention de l'OCDE** »), en ce qui concerne les paiements d'intérêts au sens de la Directive, ainsi que l'application simultanée par ces pays d'une retenue à la source aux taux définis ci-dessus, et (ii) la date à laquelle le Conseil aura accepté à l'unanimité que les États-Unis d'Amérique s'engagent en matière d'échange d'informations sur demande en cas de paiement d'intérêts au sens de la Directive par des Agents Payeurs établis sur leur territoire à des bénéficiaires effectifs résidant dans l'Union européenne.

Certains États non-membres de l'Union européenne et territoires dépendants ou associés se sont engagés à appliquer des mesures similaires (échange d'informations ou retenue à la source) depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005.

La Commission européenne a rendu public le 13 novembre 2008 une proposition de modification de la Directive, qui pourrait étendre de façon significative le champ d'application actuel de la Directive en cas d'adoption par le Conseil de l'Union européenne.

## 4.2. Droit à l'attribution d'actions – Conversion et/ou échange des Obligations en actions de la Société

### 4.2.1. Nature du droit de conversion et/ou d'échange

Les porteurs d'Obligations auront, à tout moment à compter du 17 décembre 2013, Date d'Émission des Obligations, jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date de remboursement normale ou anticipée visée au paragraphe 4.1.8.1.3 « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société », la faculté d'obtenir l'attribution d'actions nouvelles et/ou d'actions existantes de la Société (le « **Droit à l'Attribution d'Actions** »), qui seront libérées et/ou réglées par voie de compensation avec leur créance obligataire, selon les modalités décrites ci-après et sous réserve des stipulations prévues ci-dessous au paragraphe 4.2.7 « Règlement des rompus ».

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

Par dérogation à ce qui précède, en cas d'ajustement(s) du Ratio d'Attribution d'Actions en application des stipulations de la présente note d'opération autres que celles prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et dans l'hypothèse où la Société :

(i) ne pourrait émettre, dans les limites légalement permises, un nombre suffisant d'actions nouvelles dans le cadre des plafonds disponibles de l'autorisation d'émission de titres de capital sur le fondement de laquelle les

Obligations sont émises ou de toute autre autorisation d'émission d'actions ultérieure approuvée par les actionnaires, et

(ii) ne disposerait pas d'un nombre suffisant d'actions existantes auto-détenues disponibles à cet effet,

pour livrer aux porteurs d'Obligations ayant exercé leur Droit à l'Attribution d'Actions la totalité des actions nouvelles ou existantes devant être livrées au titre des ajustements susvisés, alors la Société devra livrer toutes les actions nouvelles et existantes qu'elle est en mesure de livrer et pour le solde (les « **Actions Non Livrées** »), elle remettra auxdits porteurs d'Obligations une somme en espèces. Cette somme sera déterminée en multipliant la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) durant les vingt dernières séances de bourse précédant la Date d'Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions par le nombre d'Actions Non Livrées. Cette somme sera payable au moment de la remise des actions livrées conformément au paragraphe 4.2.4 « Modalité d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions ».

#### **4.2.2. Suspension du Droit à l'Attribution d'Actions**

En cas d'augmentation de capital, de fusion ou de scission, ou d'émission de nouvelles actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, ou d'autres opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription ou réservant une période de souscription prioritaire au profit des actionnaires de la Société, la Société se réserve le droit de suspendre l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pendant un délai qui ne peut excéder trois mois ou tout autre délai fixé par la réglementation applicable, cette faculté ne pouvant en aucun cas faire perdre aux porteurs d'Obligations appelées au remboursement leur Droit à l'Attribution d'Actions et le délai prévu au paragraphe 4.2.3 « Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions ».

La décision de la Société de suspendre l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions des porteurs d'Obligations fera l'objet d'un avis publié au Bulletin des Annonces légales obligatoires. Cet avis sera publié sept jours au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension ; il mentionnera la date d'entrée en vigueur de la suspension et la date à laquelle elle prendra fin. Cette information fera également l'objet d'un avis diffusé par l'Emetteur sur son site Internet («[www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)») et d'un avis diffusé par NYSE Euronext.

#### **4.2.3. Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions**

Les porteurs d'Obligations pourront exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions à tout moment à compter du 17 décembre 2013, Date d'Émission des Obligations jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date de remboursement normal ou anticipé, à raison, sous réserve du paragraphe 4.2.6 « Maintien des droits des porteurs d'Obligations » et du paragraphe 4.2.7 « Règlement des rompus », d'une action SELECTIRENTE de 16 euros de valeur nominale pour une Obligation (le « **Ratio d'Attribution d'Actions** »).

Pour les Obligations mises en remboursement à l'échéance ou de façon anticipée, le Droit à l'Attribution d'Actions prendra fin à l'issue du septième jour ouvré qui précède la date de remboursement.

Tout porteur d'Obligations qui n'aura pas exercé son Droit à l'Attribution d'Actions avant cette date sera remboursé selon les modalités prévues au paragraphe 4.1.8 « Date d'échéance et modalités d'amortissement des Obligations ».

#### **4.2.4. Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

Pour exercer le Droit à l'Attribution d'Actions, les porteurs d'Obligations devront en faire la demande à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs Obligations sont inscrites en compte-titres. Toute demande d'exercice sera irrévocable à compter de sa réception par l'intermédiaire financier concerné.

La date de la demande correspondra au jour ouvré au cours duquel la dernière des conditions (1) et (2) ci-dessous est réalisée, au plus tard à 17h00, heure de Paris ou le jour ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00, heure de Paris (la « **Date de la Demande** »):

(1) l'Agent Centralisateur (tel que défini au paragraphe 5.4.2 « Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres ») aura reçu la demande d'exercice transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;

(2) les Obligations auront été transférées à l'Agent Centralisateur par l'intermédiaire financier concerné.

Toute demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions parvenue à l'Agent Centralisateur en sa qualité de centralisateur au cours d'un mois civil (une « **Période d'Exercice** ») prendra effet, sous réserve des stipulations du paragraphe 4.2.6(c) « Offres publiques », à la plus proche des deux dates (une « **Date d'Exercice** ») suivantes :

- le dernier jour ouvré dudit mois civil ;
- le septième jour ouvré qui précède la date fixée pour le remboursement.

Pour les Obligations ayant la même Date d'Exercice, la Société pourra, sous réserve, le cas échéant, du règlement en espèces prévu au paragraphe 4.2.1 « Nature du droit de conversion et/ou d'échange » ci-dessus, à son gré, choisir entre :

- la conversion des Obligations en actions nouvelles ;
- l'échange des Obligations contre des actions existantes ;
- la livraison d'une combinaison d'actions nouvelles et d'actions existantes.

Tous les porteurs d'Obligations ayant la même Date d'Exercice seront traités équitablement et verront leurs Obligations, le cas échéant, converties et/ou échangées dans la même proportion, sous réserve des arrondis éventuels.

Sous réserve des stipulations du paragraphe 4.2.6 (c) « Offres publiques » les porteurs d'Obligations recevront livraison des actions au plus tard le septième jour ouvré suivant la Date d'Exercice.

L'Agent Centralisateur déterminera le nombre d'actions à livrer qui, sous réserve du paragraphe 4.2.7 « Règlement des rompus », sera égal, pour chaque porteur d'Obligations, au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur à la Date d'Exercice par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur pour lequel le porteur d'Obligations a présenté une demande d'exercice.

#### ***Ajustements rétroactifs***

Dans l'éventualité où une opération constituant un cas d'ajustement (voir paragraphe 4.2.6 « Maintien des droits des porteurs d'Obligations ») et dont la Record Date (telle que définie au paragraphe 4.2.6) surviendrait entre la Date d'Exercice et la date de livraison exclue des actions émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, les porteurs d'Obligations n'auront aucun droit à y participer sous réserve de leur droit à ajustement jusqu'à la date de livraison des actions exclue.

Si la Record Date d'une opération constituant un cas d'ajustement visé au paragraphe 4.2.6 « Maintien des droits des porteurs d'Obligations » survient :

- à une Date d'Exercice ou préalablement à une telle date mais n'est pas pris en considération dans le Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur à cette Date d'Exercice, ou
- entre une Date d'Exercice et la date de livraison des actions exclue,

la Société procédera, sur la base du nouveau Ratio d'Attribution d'Actions déterminée par l'Agent Centralisateur, à la livraison du nombre d'actions additionnelles, sous réserve du paragraphe 4.2.7 « Règlement des rompus ».

#### ***Taxe sur les transactions financières***

En application de l'article 235 ter ZD du CGI, une taxe sur les transactions financières (la « **TTF** ») s'applique aux acquisitions de titres de capital et titres de capital assimilés admis aux négociations sur un marché réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros.

Lorsque la TTF n'est pas due, des droits d'enregistrement peuvent s'appliquer, sous certaines conditions, à la remise d'actions existantes.

En l'état actuel de la législation française, les porteurs d'Obligations sont informés que :

- l'acquisition des Obligations est exonérée de la TTF ;
- la remise d'actions existantes à la suite de l'exercice par les porteurs d'Obligations de leur Droit à l'Attribution d'Actions est susceptible d'être assujettie à la TTF (actuellement au taux de 0,2 %, assise sur le prix fixé dans le contrat d'émission), dont les redevables sont les intermédiaires financiers auprès desquels les porteurs d'Obligations ont exercé leur droit à l'Attribution d'Actions ou leurs dépositaires. En fonction des stipulations contractuelles régissant les relations entre les porteurs d'Obligations, leurs

intermédiaires financiers et leurs dépositaires, les porteurs d'Obligations sont susceptibles de se voir répercuter le coût de la TTF lorsque celle-ci est applicable ; et

- la remise d'actions nouvelles de la Société dans le cadre de l'exercice par les porteurs d'Obligations de leur Droit à l'Attribution d'Actions est exonérée de TTF.

La Société n'est pas tenue de prendre en charge le coût pour les titulaires de la TTF ou des droits d'enregistrement éventuellement applicables.

Les investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour évaluer les conséquences fiscales de l'exercice de leur Droit à l'Attribution d'Actions.

#### **4.2.5. Droits des porteurs d'Obligations aux intérêts des Obligations et droits aux dividendes des actions livrées**

En cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, aucun intérêt ne sera payé aux porteurs d'Obligations au titre de la période courue entre la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant la Date d'Émission) et la date à laquelle intervient la livraison des actions.

Les droits aux dividendes attachés aux actions nouvelles émises à la suite d'une conversion sont définis au paragraphe 8.1.1 (b) « Actions nouvelles de la Société émises sur conversion des Obligations ».

Les droits aux dividendes attachés aux actions existantes remises à la suite d'un échange sont définis au paragraphe 8.1.1(b) « Actions existantes de la Société remises en échange des Obligations ».

#### **4.2.6. Maintien des droits des porteurs d'Obligations**

##### **(a) Stipulations spécifiques**

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-98 du Code de commerce,

- (i) la Société pourra modifier sa forme ou son objet social sans demander l'autorisation de l'assemblée générale des porteurs d'Obligations ;
- (ii) la Société pourra, sans demander l'autorisation de l'assemblée générale des porteurs d'Obligations, procéder à l'amortissement de son capital social, à une modification de la répartition de ses bénéfices et/ou à l'émission d'actions de préférence sous réserve, tant qu'il existe des Obligations en circulation, d'avoir pris les mesures nécessaires pour préserver les droits des porteurs d'Obligations ;
- (iii) en cas de réduction du capital de la Société motivée par des pertes et réalisée par la diminution du montant nominal ou du nombre d'actions composant le capital, les droits des porteurs d'Obligations seront réduits en conséquence, comme s'ils les avaient exercés avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive. En cas de réduction du capital par diminution du nombre d'actions, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant la réduction du nombre d'actions par le rapport :

Nombre d'actions composant le capital après l'opération

-----  
Nombre d'actions composant le capital avant l'opération

Conformément aux dispositions de l'article R.228-92 du Code de commerce, si la Société décide de procéder à l'émission, sous quelque forme que ce soit, de nouvelles actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital avec droit préférentiel de souscription réservé à ses actionnaires, de distribuer des réserves, en espèces ou en nature, et des primes d'émission ou de modifier la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence, elle en informera (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) les porteurs d'Obligations par un avis publié au Bulletin des Annonces légales obligatoires.

##### **(b) Ajustements du Ratio d'Attribution d'Actions en cas d'opérations financières de la Société**

À l'issue de chacune des opérations suivantes :

- 1 - opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ou par attribution gratuite de bons de souscription cotés ;

- 2 - attribution gratuite d'actions aux actionnaires, regroupement ou division des actions ;
- 3 - incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes par majoration de la valeur nominale des actions ;
- 4 - distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature ;
- 5 - attribution gratuite aux actionnaires de la Société de tout titre financier autre que des actions de la Société ;
- 6 - absorption, fusion, scission ;
- 7 - rachat de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse ;
- 8 - amortissement du capital ;
- 9 - modification de la répartition de ses bénéfices et/ou création d'actions de préférence ;
- 10 - distribution d'un excédent de dividende ;

que la Société pourrait réaliser à compter de la Date d'Émission, et dont la Record Date (telle que définie ci-après) se situe avant la date de livraison des actions émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, le maintien des droits des porteurs d'Obligations sera assuré jusqu'à la date de livraison exclue en procédant à un ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions conformément aux modalités ci-dessous.

La « **Record Date** » est la date à laquelle la détention des actions de la Société est arrêtée afin de déterminer quels sont les actionnaires bénéficiaires d'une opération ou pouvant participer à une opération et notamment à quels actionnaires, un dividende, une distribution une attribution ou une allocation, annoncé ou voté à cette date ou préalablement annoncé ou voté, doit être payé, livré ou réalisé.

Cet ajustement sera réalisé de telle sorte qu'il égalise, au millième d'action près, la valeur des actions qui auraient été obtenues en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions immédiatement avant la réalisation d'une des opérations susmentionnées et la valeur des actions qui seraient obtenues en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions immédiatement après la réalisation de cette opération.

En cas d'ajustements réalisés conformément aux paragraphes 1 à 10 ci-dessous, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera déterminé avec trois décimales par arrondi au millième le plus proche (0,0005 étant arrondi au millième supérieur, soit à 0,001). Les éventuels ajustements ultérieurs seront effectués à partir du Ratio d'Attribution d'Actions qui précède ainsi calculé et arrondi. Toutefois, les Obligations ne pourront donner lieu qu'à livraison d'un nombre entier d'actions, le règlement des rompus étant précisé au paragraphe 4.2.7 « Règlement des rompus ».

1 - (a) En cas d'opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription coté, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription} \\ & + \text{Valeur du droit préférentiel de souscription} \end{aligned}$$


---

$$\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription et du droit préférentiel de souscription seront égales à la moyenne arithmétique de leurs premiers cours cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action de la Société ou le droit préférentiel de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription.

(b) En cas d'opérations financières réalisées par attribution gratuite de bons de souscription cotés aux actionnaires avec faculté corrélative de placement des titres financiers à provenir de l'exercice des bons de souscription non exercés par leurs titulaires à l'issue de la période de souscription qui leur est ouverte, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur de l'action après détachement du bon de souscription} \\ & + \text{Valeur du bon de souscription} \end{aligned}$$


---

$$\text{Valeur de l'action après détachement du bon de souscription}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action après détachement du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et, (ii) (a) du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, si ces derniers sont des actions assimilables aux actions existantes de la Société, en affectant au prix de cession le volume d'actions cédées dans le cadre du placement ou (b) des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) le jour de la fixation du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement si ces derniers ne sont pas des actions assimilables aux actions existantes de la Société ;
- la valeur du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours du bon de souscription constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel le bon de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et (ii) de la valeur implicite du bon de souscription résultant du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, laquelle correspond à la différence, (si elle est positive), ajustée de la parité d'exercice des bons de souscription, entre le prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement et le prix de souscription des titres financiers par exercice des bons de souscription, en affectant à cette valeur ainsi déterminée le volume correspondant aux bons de souscription exercés pour allouer les titres financiers cédés dans le cadre du placement.

2 - En cas d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Nombre d'actions composant le capital après l'opération

---

Nombre d'actions composant le capital avant l'opération

3 - En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes réalisée par majoration de la valeur nominale des actions de la Société, la valeur nominale des actions que pourront obtenir les porteurs d'Obligations par exercice du Droit à l'Attribution d'Actions sera élevée à due concurrence.

4 - En cas de distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature (titres financiers de portefeuille...), le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Valeur de l'action avant la distribution

---

Valeur de l'action avant la distribution – Montant par action de la distribution ou  
valeur des titres financiers ou des actifs remis par action

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action avant la distribution sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les vingt dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-distribution ;
- si la distribution est faite en nature :
  - en cas de remise de titres financiers déjà cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera déterminée comme indiqué ci-avant ;
  - en cas de remise de titres financiers non encore cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera égale, s'ils devaient être cotés sur un marché

réglementé ou sur un marché similaire dans la période de trente séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions de la Société sont cotées ex-distribution, à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur ledit marché pendant les vingt premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés ; et

- dans les autres cas (titres financiers remis non cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire ou cotés durant moins de vingt séances de bourse au sein de la période de trente séances de bourse visée ci-avant ou distribution d'actifs), la valeur des titres financiers ou des actifs remis par action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

5 - En cas d'attribution gratuite aux actionnaires de la Société de titres financiers autres que des actions de la Société, et sous réserve du paragraphe 1 b) ci-dessus, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal :

(a) si le droit d'attribution gratuite de titres financiers était admis aux négociations sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du droit d'attribution gratuite}$$

---

$$\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action ex-droit d'attribution gratuite de la Société est cotée) de l'action ex-droit d'attribution gratuite pendant les vingt premières séances de bourse où les actions de la Société sont cotées ex-droit d'attribution gratuite ;
- la valeur du droit d'attribution gratuite sera déterminée comme indiqué au paragraphe ci-avant. Si le droit d'attribution gratuite n'est pas coté pendant chacune des vingt séances de bourse, sa valeur sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

(b) si le droit d'attribution gratuite de titres financiers n'était pas admis aux négociations sur Euronext Paris (ou sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite} \\ + \text{Valeur du ou des titres financiers attribués par action}$$

---

$$\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite sera déterminée comme au paragraphe a) ci-avant ;
- si les titres financiers attribués sont cotés ou sont susceptibles d'être cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), dans la période de trente séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions sont cotées ex-distribution, la valeur du ou des titres financiers attribués par action sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours desdits titres financiers constatés sur ledit marché pendant les vingt premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés . Si le ou les titres financiers attribués ne sont pas cotés pendant chacune des vingt séances de bourse, la valeur du ou des titres financiers attribués par action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

6 - En cas d'absorption de la Société par une autre société ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle ou de scission, les Obligations donneront lieu à l'attribution d'actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission.

Le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera déterminé en multipliant le Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport d'échange des actions de la Société contre les

actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission. Ces dernières sociétés seront substituées de plein droit à la Société dans ses obligations envers les porteurs des Obligations.

7 - En cas de rachat par la Société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début du rachat et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action} \times (1 - \text{Pc}\%)}{\text{Valeur de l'action} - \text{Pc}\% \times \text{Prix de rachat}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- Valeur de l'action signifie la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les vingt dernières séances de bourse qui précèdent le rachat (ou la faculté de rachat) ;
- Pc % signifie le pourcentage du capital racheté ; et
- Prix de rachat signifie le prix de rachat effectif.

8 - En cas d'amortissement du capital, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant amortissement}}{\text{Valeur de l'action avant amortissement} - \text{Montant de l'amortissement par action}}$$

Pour le calcul de ce rapport, la valeur de l'action avant l'amortissement sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les vingt dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-amortissement.

9 - (a) En cas de modification par la Société de la répartition de ses bénéfices et/ou de création d'actions de préférence entraînant une telle modification, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant la modification}}{\text{Valeur de l'action avant la modification} - \text{Réduction par action du droit aux bénéfices}}$$

Pour le calcul de ce rapport,

- la Valeur de l'action avant la modification sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les vingt dernières séances de bourse qui précèdent le jour de la modification ;
- la Réduction par action du droit aux bénéfices sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société

Nonobstant ce qui précède, si lesdites actions de préférence sont émises avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou par voie d'attribution gratuite aux actionnaires de bons de souscription desdites actions de préférence, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera ajusté conformément aux paragraphes 1 ou 5 ci-avant.

(b) En cas de création d'actions de préférence n'entraînant pas une modification de la répartition des bénéfices, l'ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions, le cas échéant nécessaire, sera déterminé par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

#### 10 - Ajustement en cas de distribution d'un excédent de dividende

En cas d'Excédent de Dividende (tel que défini ci-dessous), le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera calculé comme indiqué ci-dessous.

Pour les besoins de ce paragraphe 10, il y aura « **Excédent de Dividende** » lorsque le Montant Total de Dividende Distribué par Action (tel que défini ci-dessous) au cours d'un même exercice social de la Société excède le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action correspondant audit exercice social et figurant ci-dessous.

L'Excédent de Dividende sera alors égal à la différence positive entre le Montant Total de Dividende Distribué par Action au cours dudit exercice social de la Société et le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action correspondant audit exercice social.

Le « **Dividende de Référence** » est le dividende ou la distribution dont la Record Date se situe au cours d'un exercice social et qui fait franchir le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action correspondant à cet exercice social.

Les « **Dividendes Antérieurs** » sont les éventuels dividendes ou distributions dont les Record Dates sont antérieures à la Record Date du Dividende de Référence mais qui se situent au cours du même exercice social que celui au cours duquel se situe la Record Date du Dividende de Référence.

Le « **Dividende Supplémentaire** » correspond à tout dividende ou distribution dont la Record Date est postérieure à la Record Date du Dividende de Référence mais qui se situe au cours du même exercice social que celui au cours duquel se situe la Record Date du Dividende de Référence.

Le « **Montant Total de Dividende Distribué par Action** » signifie la somme du Dividende de Référence et des éventuels Dividendes Antérieurs par action, dont les Record Dates se situent au cours d'un même exercice social.

Les Dividende de Référence, Dividendes Antérieurs et Dividende Supplémentaire correspondent à tout dividende ou distribution par action versé, en espèces ou en nature, aux actionnaires, dont les Record Dates se situent au cours d'un même exercice social (avant tout prélèvement libératoire éventuel et sans tenir compte des abattements éventuellement applicables), - étant précisé que :

(i) tout dividende ou distribution (ou fraction de dividende ou de distribution) entraînant un ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions en vertu des paragraphes 1 à 9 ci-dessus ne donnera pas lieu à ajustement au titre du présent paragraphe 10,

(ii) tout acompte sur dividende dont la Record Date se situe au cours de l'exercice au titre duquel il se rapporte sera, pour l'application du présent paragraphe 10, réputé avoir pour Record Date (x) le 8<sup>ème</sup> jour ouvré de l'exercice suivant ou, (y) le 1<sup>er</sup> jour de l'exercice suivant pour les seuls porteurs d'Obligations exerçant leur Droit à l'Attribution d'Actions pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique, si la Date d'Exercice (date de la demande du porteur d'Obligations) intervient entre ce 1<sup>er</sup> jour de l'exercice suivant (inclus) et le 8<sup>ème</sup> jour ouvré suivant (exclu) (cf. paragraphe 8.1.1 (b) « Actions nouvelles de la Société émises sur conversion des Obligations »).

Les « **Seuils de Montant de Dividende Distribué par Action** » pour chaque exercice social de la Société jusqu'à l'échéance normale des Obligations sont égaux à  $6,0\% \times \text{ANR}$

où : ANR signifie l'actif net réévalué de liquidation par action de la Société calculé au dernier jour de l'exercice social précédent celui de la Record Date du dividende ou de la distribution considéré, et publié par la Société dans son document de référence.

Les Seuils de Montant de Dividende Distribué par Action ci-dessus seront ajustés de manière inverse au Ratio d'Attribution d'Actions en cas d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, de division du nominal ou de regroupement d'actions de la Société intervenant entre la date de calcul de l'ANR correspondant et la Record Date du dividende ou de la distribution considérée. Dans ce cas, le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action considéré sera multiplié par le rapport ci-après :

Nombre d'actions composant le capital avant l'opération

---

Nombre d'actions composant le capital après l'opération

En cas d'Excédent de Dividende au cours d'un exercice social, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera calculé conformément à la formule suivante :

$$NRAA = RAA \times \frac{CA - SMDD}{CA - MTDD}$$

où :

- NRAA signifie le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions ;
- RAA signifie le Ratio d'Attribution d'Actions précédemment en vigueur ;
- MTDD signifie le Montant Total de Dividende Distribué par Action de l'exercice social ;
- SMDD signifie le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action de l'exercice social ; et
- CA signifie le cours de l'action, défini comme étant égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société – constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) – pendant les vingt dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-Dividende de Référence.

étant précisé que tout Dividende Supplémentaire (le cas échéant diminué de toute fraction de dividende ou de distribution donnant lieu au calcul d'un nouveau Ratio d'Attribution d'Actions en application des paragraphes 1 à 9 ci-dessus) donnera lieu à un ajustement selon la formule suivante :

$$NRAA = RAA \times \frac{CA}{CA - DS}$$

où :

- NRAA signifie le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions ;
- RAA signifie le Ratio d'Attribution d'Actions précédemment en vigueur ;
- DS signifie tout Dividende Supplémentaire de l'exercice social ; et
- CA signifie le cours de l'action, défini comme étant égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société – constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) – pendant les vingt dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-Dividende Supplémentaire.

Dans l'hypothèse où la Société réaliserait des opérations pour lesquelles un ajustement n'aurait pas été effectué au titre des paragraphes 1 à 10 ci-dessus et où une législation ou une réglementation ultérieure prévoirait un ajustement, la Société procèdera à cet ajustement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et aux usages en la matière sur le marché français.

### (c) Offres publiques

Il est précisé qu'en l'état actuel de la réglementation française, dans le cas où les actions de la Société feraient l'objet d'une offre publique (d'achat, d'échange, mixte etc...) par un tiers, l'offre devrait porter également sur tous les titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de la Société et donc sur les Obligations faisant l'objet de la présente note d'opération. Le projet d'offre et la note d'information contenant les modalités de l'offre devraient faire l'objet d'un examen préalable par l'AMF, laquelle se prononcerait sur la conformité de l'offre au vu des éléments présentés.

Dans l'éventualité où les actions de la Société seraient visées par une offre publique (achat, échange, mixte etc...) déclarée conforme par l'AMF et susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle (tel que défini ci-dessus), le Ratio d'Attribution d'Actions serait temporairement ajusté pendant la Période d'Ajustement en Cas d'Offre Publique (telle que définie ci-dessus) selon la formule suivante (le résultat sera arrondi conformément aux modalités prévues au paragraphe 4.2.6 (b) ci-dessus) :

$$NRAA = RAA \times [1 + \text{Prime d'émission des Obligations} \times (J / JT)]$$

où :

- NRAA signifie le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique ;
- RAA signifie le Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant la Date d'Ouverture de l'Offre (telle que définie ci-dessous) ;
- Prime d'émission des Obligations signifie la prime, exprimée en pourcentage que fait ressortir la valeur nominale unitaire des Obligations par rapport au cours de référence de l'action de la Société retenu au moment de la fixation des modalités définitives des Obligations, soit 3,48 % ;
- J signifie le nombre de jours exact restant à courir entre la Date d'Ouverture de l'Offre (inclusive) et le 1<sup>er</sup> janvier 2020, date d'échéance des Obligations (exclue) ; et
- JT signifie le nombre de jours exacts compris entre le 17 décembre 2013, Date d'Émission des Obligations (inclusive) et le 1<sup>er</sup> janvier 2020, date d'échéance des Obligations (exclue), soit 2206 jours.

L'ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions, stipulé ci-dessus bénéficiera exclusivement aux porteurs d'Obligations qui exerceront leur Droit à l'Attribution d'Actions, entre (et y compris) :

(A) le premier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à l'offre (la « **Date d'Ouverture de l'Offre** ») ; et

(B) (i) si l'offre est inconditionnelle, la date qui sera 10 jours ouvrés après le dernier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à l'offre ou, si l'offre est ré-ouverte, la date qui sera 5 jours ouvrés après le dernier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à cette offre ;

(ii) si l'offre est conditionnelle, (x) si l'AMF (ou son successeur) constate que l'offre a une suite positive, la date qui sera 10 jours ouvrés après la publication par celle-ci du résultat de l'offre ou, si l'offre est ré-ouverte, la date qui sera 5 jours ouvrés après le dernier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à cette offre, ou (y) si l'AMF (ou son successeur) constate que l'offre est sans suite, la date de publication par celle-ci du résultat de l'offre ; ou

(iii) si l'initiateur de l'offre y renonce, la date à laquelle cette renonciation est publiée.

Cette période sera désignée la « **Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique** ».

Pour les besoins de la présente section 4.2.6(c), « **Changement de Contrôle** », signifie le fait, pour une ou plusieurs personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert, d'acquérir le contrôle de la Société, étant précisé que la notion de « contrôle » signifie, pour les besoins de cette définition, le fait de détenir (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés elles-mêmes contrôlées par la ou les personnes concernées) (x) la majorité des droits de vote attachés aux actions de la Société ou (y) plus de 40 % de ces droits de vote si aucun autre actionnaire de la Société, agissant seul ou de concert, ne détient (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés contrôlées par cet ou ces actionnaires) un pourcentage des droits de vote supérieur à celui ainsi détenu.

*Livraison des actions résultant de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique*

Par dérogation aux stipulations du paragraphe 4.2.4 « Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions », en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique, la Date d'Exercice sera réputée être la Date de la Demande et les actions correspondantes seront livrées dans un délai maximum de trois jours ouvrés à compter de la Date d'Exercice.

(d) Information des porteurs d'Obligations en cas d'ajustement

En cas d'ajustement, la Société en informera les porteurs d'Obligations au moyen d'un avis diffusé par l'Émetteur et mis en ligne sur son site Internet ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)) au plus tard dans les 5 jours ouvrés qui suivent la prise d'effet du nouvel ajustement. Cet ajustement fera également l'objet d'un avis diffusé par NYSE Euronext dans les mêmes délais.

En outre, le Directoire de la Société rendra compte des éléments de calcul et des résultats de tout ajustement dans le rapport annuel suivant cet ajustement.

#### **4.2.7. Règlement des rompus**

Tout porteur d'Obligations exerçant ses droits au titre des Obligations pourra obtenir un nombre d'actions de la Société calculé en appliquant au nombre d'Obligations présentées à une même Date d'Exercice le Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur.

Lorsque le nombre d'actions ainsi calculé ne sera pas un nombre entier, le porteur d'Obligation(s) pourra demander qu'il lui soit délivré :

- soit le nombre entier d'actions immédiatement inférieur ; dans ce cas, il lui sera versé en espèces une somme égale au produit de la fraction d'action formant rompu par la valeur de l'action, égale au dernier cours coté sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) lors de la séance de bourse qui précède le jour du dépôt de la demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions ;
- soit le nombre entier d'actions immédiatement supérieur, à la condition de verser à la Société une somme égale à la valeur de la fraction d'action supplémentaire ainsi demandée, évaluée sur la base prévue à l'alinéa précédent.

Au cas où le porteur d'Obligations ne préciserait pas l'option qu'il souhaite retenir, il lui sera remis le nombre entier d'actions de la Société immédiatement inférieur plus un complément en espèces tel que décrit ci-dessus.

## 5. CONDITIONS DE L'OFFRE

### 5.1. Conditions de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription

#### 5.1.1. Conditions de l'offre

##### 5.1.1.1. Absence de droit préférentiel de souscription - délai de priorité

L'émission des Obligations sera réalisée sans droit préférentiel de souscription des actionnaires. Les actionnaires de la Société ont renoncé expressément à leur droit préférentiel de souscription aux Obligations lors de l'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2012 dans sa 8<sup>e</sup> résolution.

Toutefois, les actionnaires de l'Emetteur bénéficieront d'un délai de priorité, au cours duquel ils pourront souscrire à titre irréductible et réductible par priorité aux obligations dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3 (a) « Délai de priorité ».

Dans l'hypothèse où la totalité des Obligations ne serait pas souscrite dans le cadre de la souscription prioritaire des actionnaires, les titres non souscrits seront, dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3 (b) « Placement et Période de Souscription du Public », proposés aux investisseurs dans le cadre d'un Placement et d'une Offre au Public en France.

##### 5.1.1.2. Placement – Période de Souscription du Public

Les Obligations :

- font l'objet, dans le cadre d'une procédure dite de construction du livre d'ordres, telle que développée par les usages professionnels, d'un Placement sur le territoire de l'Espace économique européen (l'« **EEE** ») conformément à l'article 3.2 de la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003, et hors EEE à l'exclusion des États-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie et du Japon, conformément aux règles propres à chaque pays où a été effectué le placement (le « **Placement** ») ;
- sont offertes à la souscription du public, en France uniquement pendant 8 jours de bourse (la « **Période de Souscription du Public** »).

Il n'existe aucune tranche spécifique destinée à un marché particulier.

##### 5.1.1.3. Intention des principaux actionnaires

SOFIDY, qui détient 21,6 % du capital de l'Emetteur à la date du présent prospectus, a fait part de son intention de souscrire à la présente émission à hauteur de sa quote part du capital, soit 2 655 450 euros à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité.

SOFIDIANE, qui détient 6,1 % du capital de l'Emetteur à la date du présent prospectus, a fait part de son intention de souscrire à la présente émission à hauteur de sa quote part du capital, soit 749 700 euros à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité.

PLEIADE, qui détient 5,5 % du capital de l'Emetteur à la date du présent prospectus, a fait part de son intention de souscrire à la présente émission à hauteur de 1 008 000 euros dans le cadre du délai de priorité soit 671 958 euros à titre irréductible et 336 042 euros à titre réductible.

La Mondiale Partenaire, qui détient 8,1 % du capital de l'Emetteur à la date du présent prospectus, a fait part de son intention de ne pas participer à la présente émission.

Allianz, qui détient 16,5 % du capital de l'Emetteur à la date du présent prospectus, a fait part de son intention de ne pas participer à la présente émission.

L'émetteur n'a pas connaissance de l'intention d'autres actionnaires de participer à l'offre.

#### **5.1.1.4. Garantie de placement / Engagements de souscription**

L'émission ne fait pas l'objet d'une garantie de placement.

Cependant, Tikehau Capital Partners, a pris un engagement ferme de souscrire à hauteur d'un montant de 4 999 995 euros correspondant à 79 365 Obligations dans le cadre du Placement.

Par ailleurs, il est précisé que l'émission aura lieu quel que soit le montant des souscriptions reçues.

#### **5.1.2. Montant de l'émission – Valeur nominale unitaire – Nombre d'Obligations émises**

L'émission sera d'un montant nominal initial de 12 313 287 euros représenté par 195 449 Obligations, d'une valeur nominale unitaire de 63 euros (faisant ressortir une prime d'émission de 3,48 % par rapport 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).

En outre, aux seules fins de couvrir d'éventuelles demandes excédentaires, la Société pourra exercer la Clause d'Extension qui, si elle était exercée, conduirait la Société à augmenter le montant nominal initial de l'émission d'au maximum 15% pour le porter à un montant nominal maximum de 14 160 258 euros, représenté par 224 766 Obligations.

Cette clause d'extension sera exerçable, en une seule fois, en tout ou partie au plus tard le 11 décembre 2013.

L'émission de l'ensemble des Obligations fera l'objet d'un règlement-livraison unique le 17 décembre 2013.

Le produit brut sera de 12 313 287 euros, susceptible d'être porté à 14 160 258 euros en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension. Le produit net de l'émission versé à la Société, après prélèvement sur le produit brut des rémunérations dues aux intermédiaires financiers, des frais juridiques et des frais légaux et administratifs, sera d'environ 12 millions d'euros susceptible d'être porté à environ 13,7 millions d'euros, en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension.

#### **5.1.3. Délai et procédure de souscription**

##### **(a) Délai de priorité**

Les actionnaires de la Société bénéficient d'un délai de priorité à titre irréductible et réductible portant sur le montant nominal initial de l'émission soit 12 313 287 euros.

Chaque actionnaire pourra souscrire par priorité à l'émission à titre irréductible pendant une période de 8 jours de bourse, soit du 27 novembre 2013 au 6 décembre 2013 inclus, à hauteur de sa quote-part dans le capital de la Société.

En pratique, chaque actionnaire pourra donc passer un ordre de souscription à titre irréductible en euros portant sur un montant maximum correspondant à (i) 12 313 287 euros multiplié par (ii) le nombre d'actions SELECTIRENTE qu'il détient (et qu'il est prêt à immobiliser) et divisé par (iii) 1 465 868 (nombre d'actions composant le capital de SELECTIRENTE).

A titre d'exemple, un actionnaire détenant 50 actions de la Société pourra passer un ordre de souscription prioritaire à titre irréductible portant sur un montant maximum de :

$$12\,313\,287 \times 50 / 1\,465\,868 = 420 \text{ euros.}$$

Le nombre d'Obligations attribuées sera égal au montant de l'ordre de souscription à titre irréductible de chaque actionnaire dans le cadre du délai de priorité divisé par la valeur nominale unitaire des Obligations, ce nombre étant arrondi à l'entier inférieur.

Par dérogation, tout actionnaire qui se verrait attribuer par application de cette règle le droit de souscrire moins d'une Obligation aura le droit de souscrire une Obligation.

La période de souscription prioritaire d'Obligations ne bénéficiera qu'aux actionnaires de la Société inscrits en compte à la date du 26 novembre 2013. L'exercice de ce droit de priorité sera conditionné par l'immobilisation jusqu'à la clôture de la période de souscription prioritaire, soit jusqu'au 6 décembre 2013 inclus, des actions de l'actionnaire concerné utilisées à cette fin, auprès de la Société pour les titres au nominatif pur et auprès de l'intermédiaire financier auprès duquel les actions sont inscrites en compte pour les titres au nominatif administré et au porteur.

En même temps qu'ils déposeront des ordres de souscription à titre irréductible, les actionnaires pourront déposer des ordres de souscription à titre réductible portant sur le nombre d'Obligations qu'ils désireraient en sus du nombre d'Obligations auquel leur priorité de souscription à titre irréductible leur donne droit. Les ordres de souscription à titre réductible sont alloués des Obligations qui n'auront pas été souscrites à titre irréductible dans la limite du nombre d'Obligations offertes dans le cadre du délai de priorité. Les actionnaires ayant passé des ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes proportionnellement à leurs demandes, sans qu'il puisse en résulter aucune attribution de fraction d'obligations.

Pour souscrire dans le cadre du délai de priorité de souscription, les actionnaires devront s'adresser à leur intermédiaire financier et payer le prix de souscription. Les souscriptions des actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif pur seront reçues sans frais auprès de Société Générale Securities Services.

En complément de leur ordre irréductible dans le cadre du délai de priorité, les actionnaires pourront également passer un ordre réductible dans le cadre du délai de priorité, de la Période de Souscription du Public ou du Placement.

#### (b) Placement et Offre au Public

Le Placement sera effectué du 27 novembre 2013 au 6 décembre 2013 inclus.

La souscription du public en France sera ouverte du 27 novembre 2013 au 6 décembre 2013 à 17 heures inclus sans possibilité de clôture par anticipation.

Les personnes souhaitant placer des ordres de souscription devront s'adresser à leur intermédiaire financier.

Les ordres de souscription sont irrévocables.

La centralisation des ordres reçus par les intermédiaires financiers pendant la Période de souscription du Public sera assurée par Invest Securities, 73 Boulevard Haussmann 75008 Paris.

Les personnes ayant passé des ordres dans le cadre de la Période de l'Offre au Public et du Placement seront servis dans l'hypothèse où les allocations des actionnaires ayant souscrit, à titre irréductible et réductible dans le cadre du délai de priorité n'aurait pas absorbé l'intégralité des titres offerts. Les ordres reçus dans le cadre de la Période de l'Offre au Public et du Placement sont donc susceptibles de ne pas être servis ou d'être réduits.

#### Calendrier indicatif de l'émission

|                  |   |
|------------------|---|
| 26 novembre 2013 | Visa de l'AMF sur le Prospectus   |
| 27 novembre 2013 | Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le lancement et les modalités de l'émission<br>Ouverture du livre d'ordres du Placement<br>Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'émission des Obligations<br>Ouverture de la période de souscription prioritaire des actionnaires<br>Ouverture de l'Offre au Public |
| 6 décembre 2013  | Clôture du livre d'ordres du Placement<br>Clôture de la période de souscription prioritaire des actionnaires (17h00).<br>Clôture de l'Offre au Public (17h00)   |
| 11 décembre 2013 | Date limite de transmission des demandes de souscription par les intermédiaires<br>Date limite d'exercice de la clause d'extension  |
| 12 décembre 2013 | Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le montant définitif de l'émission  |
| 12 décembre 2013 | Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'admission aux négociations des Obligations.   |
| 17 décembre 2013 | Règlement-livraison des Obligations.<br>Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.  |

#### **5.1.4. Possibilité de réduire la souscription**

(a) Dans le cadre de la souscription prioritaire des actionnaires

Pendant la période de souscription prioritaire, les actionnaires de la Société pourront souscrire à titre irréductible aux Obligations selon les modalités prévues au paragraphe 5.1.3 (a) « Délai de priorité ». Sous réserve de la règle d'arrondi du nombre d'Obligations attribuées, leurs ordres ne pourront être réduits. Les actionnaires ayant passé des ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes proportionnellement à leurs demandes, sans qu'il puisse en résulter aucune attribution de fraction d'Obligations.

(b) Pendant le Placement et la Période de Souscription du Public

Les ordres de souscription pendant la Période de Souscription du Public pourront être réduits en fonction de l'importance de la demande dans le cadre du délai de priorité de souscription. Les réductions seront effectuées selon les usages professionnels.

#### **5.1.5. Montant minimum ou maximum d'une souscription**

Il n'y a pas de minimum et/ou de maximum de souscription.

#### **5.1.6. Date limite et méthode de libération et de livraison des Obligations**

Le prix de souscription des Obligations devra être versé dans son intégralité en espèces. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés chez Invest Securities.

Le règlement-livraison des Obligations interviendra à la Date d'Émission, soit selon le calendrier indicatif de l'émission le 17 décembre 2013.

#### **5.1.7. Modalités de publication des résultats de l'offre**

Le calendrier indicatif de l'émission et les modalités de publication des résultats de l'offre figurent au paragraphe 5.1.3 « Délai et procédure de souscription ».

#### **5.1.8. Procédure d'exercice de tout droit préférentiel de souscription**

Non applicable, voir paragraphe 5.1.1.1 « Absence de droit préférentiel de souscription ».

### **5.2. Plan de distribution et allocation des Obligations**

#### **5.2.1. Catégories d'investisseurs potentiels – restrictions de placement applicables à l'offre**

Dans le cadre du Placement, les investisseurs pourront placer des ordres dans le livre d'ordres (voir paragraphes 5.1.1.2 « Placement – Période de Souscription du Public » et 5.1.3 « Délai et procédure de souscription »).

Pendant la Période de Souscription du Public, les personnes souhaitant souscrire aux Obligations pourront passer des ordres de souscription auprès de leur intermédiaire financier, selon les modalités décrites au paragraphe 5.1.3 « Délai et procédure de souscription ».

La diffusion du Prospectus, l'offre ou la vente des Obligations peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Les établissements chargés du placement se conformeront aux lois et règlements en vigueur dans les pays où les Obligations seront offertes et notamment aux restrictions de placement ci-après.

#### **Restrictions concernant les États de l'Espace Économique Européen (autres que la France) dans lesquels la directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003 (la « Directive Prospectus ») a été transposée**

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen, autres que la France, ayant transposé la Directive Prospectus (un « État Membre »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public d'Obligations rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un quelconque de ces différents États Membres. En conséquence, les Obligations peuvent être offertes dans chaque État Membre uniquement :

(a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ;

(b) à moins de 100 ou, si l'État Membre a transposé les dispositions de la Directive Prospectus Modificative, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) sous réserve des dispositions de la Directive Prospectus et de l'accord préalable du ou des Garants mandatés par la Société pour l'offre concernée ; ou

(c) dans les autres cas ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus au titre de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

et à condition qu'aucune des offres mentionnées aux paragraphes (a) à (c) ci-dessus ne requièrent la publication par la Société ou les établissements chargés du placement d'un prospectus conformément aux dispositions de l'article 3 de la Directive Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 16 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins de la présente restriction, (a) la notion d'« **Offre au public d'Obligations** » dans chacun des États Membres se définit comme toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre des Obligations et sur les Obligations qui seront offertes, de manière à permettre à un investisseur de décider d'acquérir ou de souscrire ces Obligations, telle que cette notion a été, le cas échéant, modifiée dans l'État Membre considéré dans le cadre de la transposition de la Directive Prospectus, (b) l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 (telle que modifiée, y compris par les dispositions de la Directive Prospectus Modificative, dès lors qu'elle aura été transposée dans l'Etat Membre Concerné) et inclut toute mesure de transposition de cette Directive dans chaque Etat Membre Concerné et (c) l'expression « **Directive Prospectus Modificative** » signifie la Directive 2010/73/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010.

Cette restriction de placement s'ajoute aux autres restrictions de placement applicables dans les Etats Membres ayant transposé la Directive Prospectus.

#### **Restrictions de placement concernant les Etats-Unis d'Amérique**

Les Obligations, et le cas échéant, les actions de la Société à émettre sur conversion des Obligations et/ou à remettre lors de l'échange des Obligations n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du Securities Act of 1933 des Etats-Unis d'Amérique tel que modifié (le « **Securities Act** ») et, sous réserve de certaines exceptions, ne peuvent être offertes ni vendues aux Etats-Unis d'Amérique.

Les Obligations sont offertes et vendues uniquement en dehors des Etats-Unis d'Amérique et dans le cadre d'opérations extra-territoriales (offshore transactions), conformément à la Regulation S du Securities Act. La Société n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux Etats-Unis d'Amérique ni de faire une offre au public aux Etats-Unis d'Amérique.

Les termes utilisés dans les deux paragraphes qui précèdent ont la même signification que celle qui leur est donnée par la Regulation S du Securities Act.

Toute personne qui souscrit ou acquiert des Obligations sera présumée avoir déclaré, garanti et convenu, par la seule acceptation de la remise du présent document ou la livraison des Obligations, qu'elle n'a pas reçu ce document ou toute information relative à des Obligations aux Etats-Unis d'Amérique, qu'elle ne se trouve pas aux Etats-Unis d'Amérique et qu'elle souscrit ou acquiert les Obligations conformément à la Règle 903 du la Regulation S dans le cadre d'une opération extra-territoriale (offshore transaction) telle que définie dans la Regulation S.

Par ailleurs, jusqu'au terme d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des Obligations aux Etats-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre du Securities Act.

#### **Restrictions de placement concernant le Royaume-Uni**

Le Prospectus est adressé et destiné uniquement (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement (investment professionals) au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, (iii) aux personnes visées par l'article 49(2) (a) à (d) (« sociétés à capitaux propres élevés, associations non-immatriculées, etc. ) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, ou (iv) à toute autre personne à qui le présent communiqué pourrait être adressé conformément à la loi (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) et (iv) étant ensemble désignées comme les « Personnes Habilitées »). Les Valeurs Mobilières sont uniquement destinées aux Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Valeurs Mobilières ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées.

Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus et les informations qu'il contient.

Chaque établissement chargé du placement a reconnu :

- (i) qu'il n'a communiqué, ni fait communiquer et qu'il ne communiquera ni fera communiquer des invitations ou incitations à se livrer à une activité d'investissement au sens de l'article 21 du Financial Services and Markets Act 2000 (le « FMSA ») reçues par lui et relatives à l'émission ou à la vente des Obligations et des actions nouvelles ou existantes qui seront remises lors de la conversion ou de l'échange des Obligations (ci-après ensembles les « Valeurs Mobilières »), que dans des circonstances où l'article 21(1) du FMSA ne s'applique pas à l'émetteur ; et
- (ii) qu'il a respecté et respectera toutes les dispositions du FMSA applicables à tout ce qu'il a entrepris ou entreprendra relativement aux Valeurs Mobilières que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

### **Restrictions de placement concernant l'Italie**

L'offre des Obligations, et le cas échéant, des actions nouvelles ou existantes de Sélectirente qui seront remises lors de la conversion ou de l'échange des Obligations (ensemble, les « **Valeurs Mobilières** »), n'a pas été enregistrée auprès de la Commissione Nazionale delle Società e della Borsa (la « CONSOB »), conformément à la réglementation boursière Italienne. En conséquence, dans le cadre d'une offre au public telle que définie par l'Article 1, paragraphe 1, lettre t) du Décret Législatif n°58 du 24 février 1998, tel que modifié (la « **Loi sur les Services Financiers** »), les Valeurs Mobilières pourront uniquement être offertes, cédées ou remises et le présent Prospectus ou tout autre document relatif à l'offre des Valeurs Mobilières pourra uniquement être distribué en République de l'Italie (l'« **Italie** ») :

(a) auprès des investisseurs qualifiés (investitori qualificati) conformément à l'Article 100 de la Loi sur les Services Financiers et à l'Article 34-ter du Règlement CONSOB n° 11971 du 14 mai 1999, tel que modifié (le « Règlement CONSOB ») ; ou

(b) en tout autre cas en application d'une exemption expresse à l'obligation de se conformer aux restrictions applicables aux offres au public, telle que prévue par l'Article 100 de la Loi sur les Services Financiers et par l'Article 34-ter du Règlement CONSOB.

Toute offre, cession ou remise des Valeurs Mobilières dans le cadre d'une offre au public en Italie ou toute distribution en Italie de copies du présent Prospectus ou de tout autre document relatif aux Valeurs Mobilières ou au présent Prospectus dans les conditions visées aux paragraphes (a) et (b) ci-dessus devra être réalisée :

(i) par une société d'investissement, une banque ou un intermédiaire financier habilité à exercer de telles activités en Italie conformément à la Loi sur les Services Financiers, au Décret Législatif n°385 du 1<sup>er</sup> septembre 1993 tel que modifié (la « Loi Bancaire ») et au règlement CONSOB n°16190 du 29 octobre 2007, tel que modifié;

(ii) en conformité avec l'Article 129 de la Loi Bancaire et avec le guide d'application de la Banque d'Italie en vertu desquels la Banque d'Italie peut exiger certaines informations sur l'émission ou l'offre de titres financiers en Italie ; et

(iii) en conformité avec toute loi relative aux valeurs mobilières, fiscalité, contrôle d'échange et toute autre loi et réglementation applicable et toute autre condition, limitation et restriction qui pourrait être imposée par la CONSOB ou la Banque d'Italie.

Le présent Prospectus, tout autre document relatif aux Valeurs Mobilières et les informations qu'ils contiennent ne peuvent être utilisés que par leurs destinataires originaux et ne doivent, sous aucun prétexte, être distribués à des tiers résidant ou situés en Italie. Les personnes résidant ou situées en Italie autres que l'un des destinataires originaux du présent Prospectus ne doivent pas se fonder sur celui-ci ou sur son contenu.

L'Article 100-bis de la Loi sur les Services Financiers limite les possibilités de transférer les Valeurs Mobilières en Italie dans le cas où le placement des Valeurs Mobilières serait effectué uniquement auprès d'investisseurs qualifiés et où ces Valeurs Mobilières seraient par la suite systématiquement revendues, à tout moment au cours des 12 mois suivant ce placement, à des investisseurs non-qualifiés sur le marché secondaire. Dans un tel cas, si aucun prospectus conforme à la Directive Prospectus n'a été publié, les acheteurs des Valeurs Mobilières ayant agi en dehors du cours normal de leur activité ou de leur profession seraient en droit, sous certaines conditions, de déclarer de tels achats nuls et de demander des dommages et intérêts aux personnes autorisées dans les locaux desquelles elles auraient acquis les Valeurs Mobilières, à moins qu'une exemption prévue par la Loi sur les Services Financiers ne s'applique.

### **Restrictions de placement concernant le Canada, l'Australie et le Japon**

Les Obligations ne seront pas offertes ni vendues au Canada, en Australie ou au Japon.

#### **5.2.2. Notification des allocations**

Le Chef de File et Teneur de Livre assurera en concertation avec la Société les allocations des Obligations offertes.

Les investisseurs ayant passé des ordres dans le cadre du Placement seront informés de leurs allocations par le Chef de File et Teneur de Livre.

Les personnes ayant passé des ordres pendant la Période de Souscription du Public seront informées de leur allocation par leur intermédiaire financier.

### **5.3. Fixation des modalités définitives des Obligations et de l'offre**

Les Obligations seront émises au pair, soit 63 euros payable en une seule fois à la Date d'Émission.

### **5.4. Placement**

#### **5.4.1. Coordonnées du Chef de File et Teneur de Livre**

INVEST SECURITIES

73, Boulevard Haussmann

75008 Paris

France

#### **5.4.2. Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres**

La centralisation du service financier des Obligations (paiement des intérêts, remboursement des Obligations,...) et le service des titres (inscription des Obligations au nominatif, conversion des Obligations au porteur, exercice du Droit à l'Attribution d'Actions,...) seront assurés par Société Générale Securities Services (l'« **Agent Centralisateur** »).

#### **5.4.3. Garantie – Engagement d'abstention / de conservation – Stabilisation**

##### **5.4.3.1. Garantie**

L'émission ne fait pas l'objet d'une garantie de placement.

Cependant, Tikehau Capital Partners, a pris un engagement ferme de souscrire à hauteur d'un montant de 4 999 995 euros correspondant à 79 365 Obligations dans le cadre du Placement.

Par ailleurs, il est précisé que l'émission aura lieu quel que soit le montant des souscriptions reçues.

##### **5.4.3.2. Engagement d'abstention / de conservation**

Néant.

##### **5.4.3.3. Stabilisation – Interventions sur le marché**

Néant.

#### **5.4.4. Date de signature du contrat de garantie**

Non applicable.

## **6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION DES OBLIGATIONS**

### **6.1. Admission aux négociations et modalités de négociation des Obligations**

Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris. Leur cotation est prévue le 17 décembre 2013, sous le code ISIN FR0011645704.

Aucune demande d'admission sur un autre marché n'est envisagée à ce jour.

Les conditions de cotation des Obligations seront fixées dans un avis qui sera diffusé par NYSE Euronext.

### **6.2. Place de cotation des titres financiers de même catégorie que les Obligations**

Néant.

### **6.3. Contrat de liquidité sur les Obligations**

La Société n'a mandaté aucun intermédiaire pour assurer la liquidité des Obligations et aucun intermédiaire, à la connaissance de la Société, n'a pris un tel engagement.

## **7. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

### **7.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre**

Néant.

### **7.2. Informations contenues dans la note d'opération examinées par les Commissaires aux comptes**

En application de l'article 212-15 du Règlement général de l'AMF, les Commissaires aux comptes de la Société ont effectué une lecture d'ensemble du Prospectus (en ce compris la présente note d'opération) et ont établi une lettre de fin de travaux à destination de la Société qui l'a transmise à l'AMF (voir paragraphe 1.2 « Attestation du responsable du Prospectus »).

### **7.3. Rapport d'expert**

Néant.

### **7.4. Informations contenues dans la note d'opération provenant d'une tierce partie**

Néant.

### **7.5. 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.

## **8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LES ACTIONS REMISES LORS DE L'EXERCICE DU DROIT À L'ATTRIBUTION D' ACTIONS**

### **8.1. Description des actions qui seront remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

#### **8.1.1. Nature, catégorie et jouissance des actions remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

##### **(a) Nature et catégorie**

Les actions nouvelles émises sur conversion des Obligations et/ou les actions existantes remises sur échange des Obligations seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société, qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts (voir paragraphe 8.1.5).

À la date du présent Prospectus, le capital social de la Société est de 23 453 888 euros et est divisé en 1 465 868 actions ordinaires d'une valeur nominale de 16 euros toutes entièrement libérées et réparties entre les actionnaires en proportion de leurs droits dans la Société, admises aux négociations sous le libellé « SELECTIRENTE » sur Euronext Paris (code ISIN FR0004175842).

(b) Jouissance des actions émises ou remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions - Droits aux dividendes

#### *Actions nouvelles de la Société émises sur conversion des Obligations*

Les actions nouvelles émises sur conversion des Obligations porteront jouissance du 1<sup>er</sup> jour de l'exercice social dans lequel se situe la Date d'Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions et donneront droit, au titre dudit exercice social et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende par action (ou acompte sur dividende) que celui versé aux autres actions portant même jouissance, étant précisé que tout porteur d'Obligations qui recevra des actions nouvelles donnant droit au versement d'un acompte sur dividende ne pourra bénéficier d'un droit à ajustement à ce titre (Cf. paragraphe 4.2.6 (b) 10).

Il est rappelé que conformément aux paragraphes 4.2.4 « Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions » et 4.2.6 « Maintien des droits des porteurs d'Obligations », les porteurs d'Obligations bénéficient du droit à ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions jusqu'à la date de livraison des actions exclue.

#### *Actions existantes de la Société remises en échange des Obligations*

Les actions existantes remises sur échange des Obligations seront des actions ordinaires existantes portant jouissance courante qui conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions, étant entendu que, dans l'hypothèse où la Record Date d'un dividende (ou d'un acompte sur dividende) interviendrait entre la Date d'Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions et la date de livraison des actions, les porteurs d'Obligations n'auront pas droit à ce dividende (ou cet acompte sur dividende) et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre sous réserve, le cas échéant, du droit à ajustement prévu au paragraphe 4.2.6 « Maintien des droits des porteurs d'Obligations ».

Il est en effet rappelé que conformément aux paragraphes 4.2.4 « Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions » et 4.2.6 « Maintien des droits des porteurs d'Obligations », les porteurs d'Obligations bénéficient du droit à ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions jusqu'à la date de livraison des actions exclue.

(c) Cotation

Voir paragraphe 8.1.6 « Cotation des actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions ».

### **8.1.2. Droit applicable et tribunaux compétents**

Les actions existantes et les actions nouvelles ont été, et seront, respectivement, émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

### **8.1.3. Forme et mode d'inscription en compte des actions remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

Les actions de la Société nouvelles ou existantes, remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions revêtiront la forme nominative ou au porteur au choix des porteurs d'Obligations.

Conformément aux dispositions de l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de Société Générale Securities Services, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;

- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et de Société Générale Securities Services, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ; ou
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les actions conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions résultera de leur inscription au compte-titres du titulaire.

#### **8.1.4. Devise d'émission des actions**

La devise d'émission des actions est l'euro.

#### **8.1.5. Droits attachés aux actions**

Les actions existantes sont et les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions sont décrits ci-après :

##### ***Droit à dividendes - Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur***

Les actions existantes remises sur échange et les actions nouvelles émises sur conversion des Obligations donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 8.1.1 (b) « Jouissance des actions émises ou remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions - Droits aux dividendes ».

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrites au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir ci-après).

##### ***Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents***

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents fiscaux de France, qui détiendront des Actions autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France et qui recevront des dividendes à raison de ces Actions. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseil fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. Le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 21 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique domiciliée dans un État membre de l'Union européenne, en Islande ou en Norvège, (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ou un organisme de placement collectif considéré comme comparable à un organisme sans but lucratif ou à un organisme de placement collectif français par l'administration fiscale française (voire 0 % pour certains organismes de placement collectif), et à (iii) 30 % dans les autres cas (article 119 bis du Code général des impôts).

Toutefois, depuis le 1<sup>er</sup> mars 2010, indépendamment du lieu de résidence et du statut du bénéficiaire, s'ils sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment (i) de l'article 119 ter du Code général des impôts applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales résidents de l'Union européenne ou (ii) des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

### ***Prélèvement au titre des dividendes versés aux investisseurs bénéficiant d'une fiscalité réduite***

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui sont résidents fiscaux, ou non, de France, qui détiendront des Actions autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France et qui recevront des dividendes à raison de ces Actions. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseil fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

A ce titre, tout actionnaire détenant directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de la Société dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire à prélèvement** ») sera débiteur vis-à-vis de la Société du montant du Prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou produits réputés distribués au sens du Code général des impôts. A ce jour, le taux du Prélèvement visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts est de 20%.

En cas de pluralité d'Actionnaires à prélèvement, chaque Actionnaire à prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Tout actionnaire détenant directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de la Société et qui détient ses Actions autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France est présumé être un Actionnaire à prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant, au plus tard 5 jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve, émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement et / ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code Général des Impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société, selon le cas, soit, pour le montant versé par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à prélèvement (la « **Dette Complémentaire** »). Le montant de la Dette Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance à l'encontre de tout Actionnaire à prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un

rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et / ou de la Dette Complémentaire.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de Prélèvement et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

#### ***Droit de vote***

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce).

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

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

#### ***Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation***

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

#### ***Clauses de rachat - clauses de conversion***

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat particulière ou de conversion des actions.

Résolutions et autorisations en vertu desquelles les actions seront remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions

Voir paragraphe 4.1.11 « Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises ».

### **8.1.6. Cotation des actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

#### ***Actions nouvelles de la Société émises sur conversion des Obligations***

Les actions nouvelles qui seront émises sur conversion des Obligations feront l'objet de demandes d'admission périodiques aux négociations sur Euronext Paris sur une nouvelle ligne de cotation, jusqu'à la clôture de la séance de bourse précédant celle au cours de laquelle les actions existantes seront négociées ex-dividende qui sera mis en paiement au titre de l'exercice qui précède celui dans lequel se situe la Date d'Exercice, ou jusqu'à la clôture de la séance de bourse du jour de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui statuera sur les comptes dudit exercice si cette assemblée générale décidait de ne pas accorder de dividende aux actionnaires.

En conséquence, les actions nouvelles ne seront assimilées aux actions existantes de la Société et négociables, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0004175842, qu'à compter de la séance de bourse au cours de laquelle les actions existantes seront négociées ex-dividende au titre de l'exercice qui précède celui dans lequel se situe la Date d'Exercice ou à défaut de versement de dividende, à compter de la séance de bourse du jour qui suit l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui statuera sur les comptes dudit exercice.

#### ***Actions existantes de la Société remises en échange des Obligations***

Les actions existantes remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions seront immédiatement négociables en bourse.

### **8.1.7. Restriction à la libre négociabilité des actions**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société ou qui seront remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.

Voir toutefois le paragraphe 5.2.1 « Catégories d'investisseurs potentiels – restrictions de placement applicables à l'offre » en ce qui concerne les restrictions applicables à l'offre.

### **8.1.8. Réglementation française en matière d'offres publiques**

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

#### **8.1.8.1. Offre publique obligatoire**

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres de capital y compris les titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

#### **8.1.8.2. Garantie de cours**

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 235-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions dans lesquelles une garantie de cours visant les actions d'une société admises aux négociations sur un marché réglementé doit être déposée.

#### **8.1.8.3. Offre publique de retrait et retrait obligatoire**

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

### **8.1.9. Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours**

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

### **8.1.10. Incidence de la conversion ou de l'échange sur la situation des actionnaires**

#### ***Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres***

A titre indicatif, l'incidence de l'émission et de la conversion en actions nouvelles ou de l'échange en actions existantes de la totalité des Obligations sur la quote-part des capitaux propres par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres au 30 juin 2013- tels qu'ils ressortent des comptes au 30 juin 2013 - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à cette date après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

|   | Quote-part des capitaux propres par action (en euros) |
|---|---|
| Avant émission des Obligations  | 46,51 €   |
| Après émission et <u>conversion ou échange</u> en actions de 195 449 Obligations                | 48,45 €   |
| Après émission et <u>conversion ou échange</u> en actions de 224 766 Obligations <sup>(1)</sup> | 48,71 €   |

<sup>(1)</sup> En cas d'exercice en totalité de la clause d'extension.

### ***Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire***

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 la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (*calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 octobre 2013*) serait la suivante :

|  | Participation de l'actionnaire<br>(en %) |
|--|--|
| Avant émission des Obligations   | 1 %                                      |
| Après émission et <u>conversion</u> en actions de 195 449 Obligations                | 0,88 %                                   |
| Après émission et <u>conversion</u> en actions de 224 766 Obligations <sup>(1)</sup> | 0,87 %                                   |

<sup>(1)</sup> En cas d'exercice en totalité de la clause d'extension.

## **9. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

Voir notamment l'Actualisation du Document de Référence.

### **9.1.1. Directive européenne AIFM**

Dans le cadre de l'entrée en vigueur de la Directive dite « AIFM », il n'est pas exclu que la Société soit qualifiée de « FIA » (Fonds d'Investissement Alternatif) au sens de cette Directive et soit ainsi soumise à de nouvelles obligations réglementaires (parmi les principales d'entre elles, on relève notamment la nécessité de se doter d'une société de gestion agréée au titre de cette directive, l'obligation de recourir au service d'un dépositaire et de produire un *reporting* aux autorités de tutelle). Cette qualification est en cours d'analyse, en concertation avec l'Autorité des marchés financiers. Si tel était le cas, la Société, s'engage à se mettre en totale conformité avec les exigences de la Directive AIFM qui la concerne, et ce au plus tard le 22 juillet 2014, date limite de mise en conformité.

