



Paris, avenue Bolivar



Paris, boulevard Voltaire

Foncière d'investissements immobiliers cotée sur Euronext



SELECTIRENTE

Foncière de murs de commerces

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



SELECTIRENTE

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

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

RAPPORT ANNUEL 2016

DOCUMENT DE REFERENCE



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 27/04/2017, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

SOMMAIRE

RAPPORT ANNUEL 2016

▪ Chiffres clés 2016	4
▪ Organes de direction et de contrôle	6
▪ Rapport de Gestion	7
Evolution du marché immobilier et de son environnement	7
Activité de la Société	8
Situation financière et comptes annuels	17
Informations juridiques et diverses	25
Informations sociales, environnementales et sociétales	38
Perspectives	45
▪ Comptes et Annexes	46
▪ Tableau de composition du Patrimoine	63
▪ Rapport du Conseil de Surveillance	76
▪ Rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne	78
▪ Rapports des Commissaires aux Comptes	83
▪ Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations RSE	94
▪ Projets de résolutions	97

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL 108

Table de concordance du document de référence	176
--	------------

CHIFFRES CLES 2016

SELECTIRENTE foncière spécialiste des murs de commerces

CHIFFRES CLES (en milliers d'euros)	2012	2013	2014	2015	2016
Valeur réévaluée du patrimoine	171 105	177 518	207 358	221 173	231 828
ANR de liquidation totalement dilué	95 756	116 487	116 643	123 677	137 723
Investissements (a)	2 283	5 114	34 658	12 944	1 563
Cessions	680	1 536	3 759	4 630	840
Capitaux propres avant affectation	68 796	69 627	70 225	71 108	70 569
Endettement net	72 427	73 501	103 227	107 284	104 138
Revenus locatifs bruts	12 672	12 946	13 961	14 465	15 205
Revenus locatifs nets	12 173	12 284	13 256	13 706	14 290
Excédent brut d'exploitation	10 720	10 512 (*)	11 395	11 998	12 484
Résultat courant avant impôt	3 975	3 908 (*)	3 606	3 730	3 974
Résultat net	4 080	4 125 (*)	4 406	4 896	3 559
Surface du patrimoine (en m ²)	89 160	88 317	90 940	90 193	88 987
Nombre d'unités locatives	339	348	380	375	374
Taux d'occupation financier annuel moyen	95,8%	95,0%	94,9%	94,4%	95,2%
CHIFFRES CLES PAR ACTION (base diluée - en euros)	2012	2013	2014	2015	2016
ANR de liquidation (b) (1)	65,45	68,93	69,74	73,95	82,34
ANR droits inclus (b) (2)	72,46	75,64	77,82	82,48	92,12
Résultat courant après impôt (c)	2,70	2,67 (*)	2,54	2,59	2,70
Résultat net (c)	2,78	2,82 (*)	2,98	3,29	2,48
Cashflow courant (c) (3)	5,39	5,48 (*)	5,30	5,51	5,86
Dividendes	2,25	2,60	2,75	2,80	2,90 (**)
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 463 102	1 465 218	1 447 704	1 463 746	1 463 761
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	1 463 102	1 689 984	1 672 470	1 672 529	1 672 544
Nombre moyen d'actions dilué hors autocontrôle	1 463 138	1 472 608	1 688 539	1 672 495	1 672 673

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

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

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

(*) l'exercice 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€)

(**) proposé à la prochaine Assemblée Générale

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

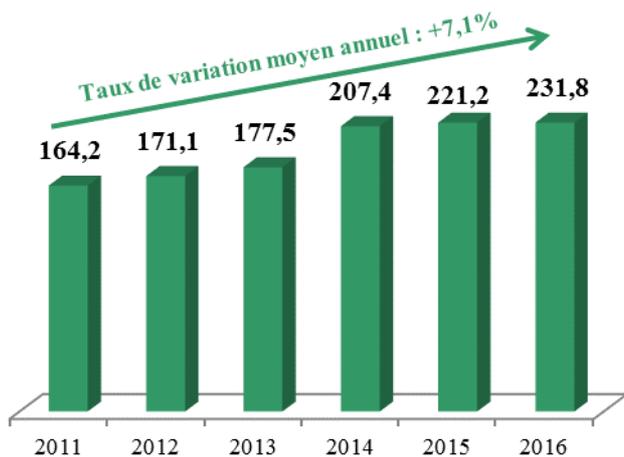
(2) L'ANR droits inclus correspond à l'ANR de liquidation augmenté des droits de mutation (taux de 6,9 % ou 7,5 % en France et de 10 % ou 12,5 % en Belgique selon les régions retenus par les experts dans leurs rapports) appliqués aux valeurs d'expertises hors droits.

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

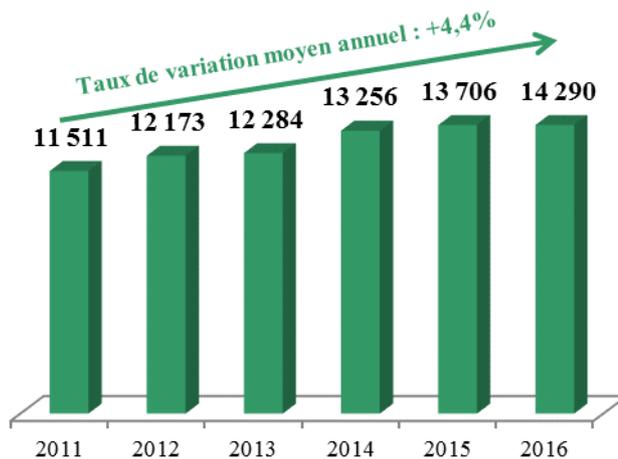


Rue Réaumur – Paris (2^e)

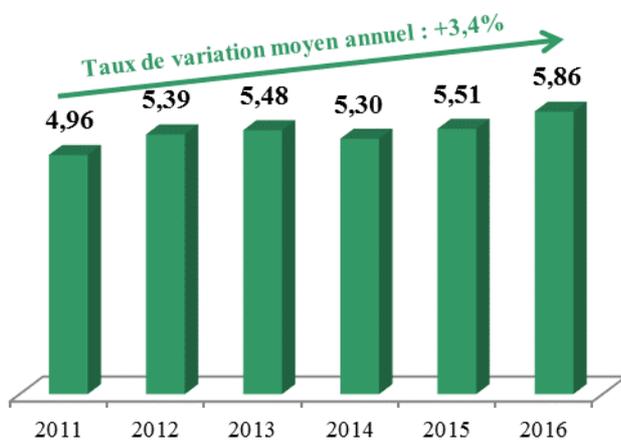
Valeur réévaluée du patrimoine (M€)



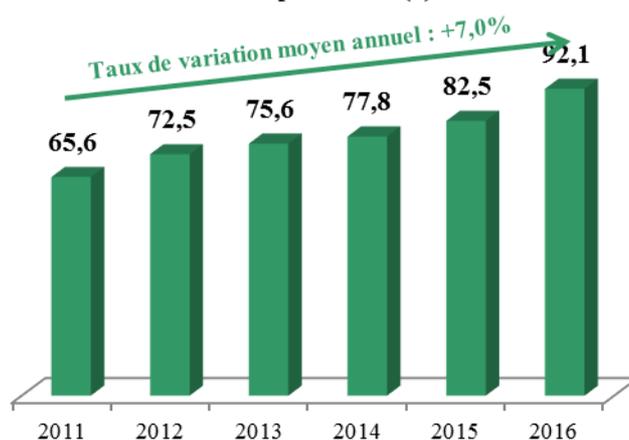
Revenus locatifs nets (K€)



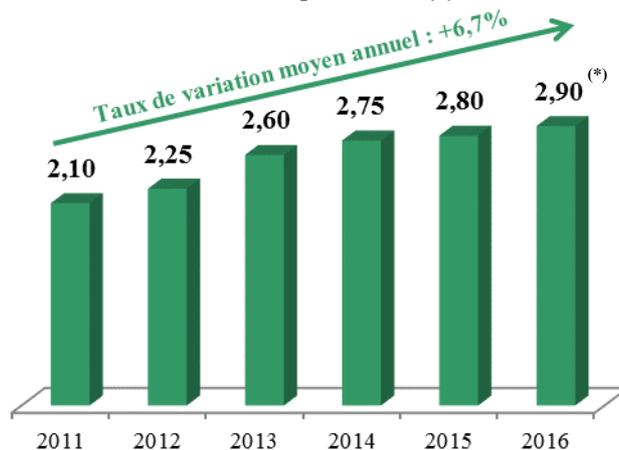
Cashflow courant par action
(base diluée) (€)



Actif Net Réévalué totalement dilué et droits
inclus par action (€)



Dividende par action (€)



(*) proposé à la prochaine Assemblée Générale

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Directoire au 31 décembre 2016

Monsieur Jérôme GRUMLER, Président,
Monsieur Fabien MIEL.

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2016

Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
Monsieur Jean-Louis CHARON, Vice-Président,
Madame Sigrid DUHAMEL,
Monsieur Philippe LABOURET,
La société LA MONDIALE PARTENAIRE, représentée par Madame Isabelle CLERC,
La société AF & Co, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,
La société SOFIDIANE, représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO.

Comité d'investissement

Monsieur Jean Louis CHARON, Président,
Monsieur Hubert MARTINIER,
Monsieur Laurent CAMILLI, observateur indépendant.

Comité d'audit

Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
Monsieur Jean Louis CHARON.

Société de Gestion

SOFIDY S.A.
Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
Société Anonyme au capital de 554 128 €
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG AUDIT – Tour EQHO - 2 avenue Gambetta – 92 066 Paris la Défense
Suppléant : SALUSTRO REYDEL – Tour EQHO - 2 avenue Gambetta – 92 066 Paris la Défense

Experts immobiliers

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

Dépositaire

BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES - 9 rue du Débarcadère - 93500 Pantin

Informations

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

RAPPORT DE GESTION

Chers (ères) Actionnaires,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale, conformément aux dispositions du Code de Commerce et des statuts de votre Société, afin de soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016 ainsi que les projets de résolutions décrits ci-après.

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

CONTEXTE ECONOMIQUE

Malgré un remarquable « alignement des planètes » (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt proches de zéro), la croissance en Europe peine à redémarrer (+1,7 % en 2016 pour la zone euro). Le ralentissement de la croissance mondiale, un environnement fragilisé par la menace terroriste et un attentisme lié aux incertitudes politiques (négociations sur le Brexit, élections à venir) s'ajoutent aux problèmes structurels de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Malgré une légère accélération en fin d'année, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2016 soutenue par la consommation des ménages (+1,8 %) et par une reprise des investissements (+2,8 %) mais reste à un niveau inférieur à tous ses voisins. L'orientation plus positive en fin d'année augure néanmoins une poursuite de la reprise en 2017.

EVOLUTION DU CONTEXTE MONETAIRE

L'année 2016 a été marquée par un début de normalisation de la politique monétaire américaine (hausse des taux directeurs en décembre), alors qu'en Europe la BCE a poursuivi sa politique très accommodante pour inciter les banques à prêter davantage dans un contexte d'inflation qui reste contenue et de croissance qui tarde à repartir.

Dans ce contexte, les taux d'intérêts court terme ont atteint des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,13 % fin 2015 à -0,32 % fin 2016 sur le marché interbancaire alors que les taux longs ont connu une remontée en fin d'année (OAT 10 ans à 0,68 % fin 2016 contre un plus bas historique de 0,09 % en septembre 2016) mais restent inférieurs aux niveaux de fin 2015.

LE MARCHE IMMOBILIER EN 2016

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit le fort intérêt des investisseurs avec 31 milliards d'euros engagés équivalent au niveau déjà record de l'année précédente (source BNP Paribas Real Estate). Ces chiffres s'expliquent par la hausse des opérations comprises entre 50 et 200 millions d'euros et par une forte activité sur les portefeuilles. La compression des taux de rendement « prime », généralisée à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques, se poursuit mais à un rythme moindre par rapport aux années précédentes.

L'immobilier de commerces

La consommation des ménages en France s'est bien tenue avec une croissance de +1,8 % (contre +1,5 % en 2015) traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'inflation très contenue. Avec 4,9 milliards d'euros échangés, l'activité 2016 ressort en léger recul par rapport à l'année 2015 (5,5 milliards d'euros) avec un ralentissement plus marqué pour les centres commerciaux. Le segment du « high street retail » (magasins de pied d'immeubles) a connu une nouvelle année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Les taux de rendement sur le commerce de centre-ville ont connu une nouvelle compression cette année atteignant 2,75 % pour les meilleurs actifs prime à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie suivent cette même tendance (4,20 % et 4,60 % respectivement pour les meilleurs actifs prime) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

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

- elle a géré de manière active son endettement par la mise en place d'un refinancement dans un environnement de taux toujours très favorable,
- elle a poursuivi ses actions de gestion locative permettant d'améliorer le taux d'occupation du patrimoine et de valoriser les actifs,
- elle a réalisé quelques arbitrages opportunistes portant principalement sur des actifs vacants.

INVESTISSEMENTS REALISES EN 2016

Les investissements réalisés au cours de l'exercice se sont limités à 1 563 K€ :

- A titre accessoire et dans le cadre d'une poche d'investissements indirects, SELECTIRENTE a pris une participation minoritaire (1 200 K€ soit 3,3 % de l'opération) dans un fonds géré par le groupe Tikehau ⁽¹⁾ ⁽²⁾ détenant une galerie commerciale de 57 cellules en périphérie immédiate de la ville de Reggio Emilia en Italie du Nord. L'actif bénéficie d'une large zone de chalandise et est majoritairement loué à des enseignes nationales et internationales (Zara, Bershka, Stradivarius, Intersport, Virgin Active...). Le taux de rendement interne prévisionnel de cet investissement est supérieur à 10 %.
- SELECTIRENTE a également investi 363 K€ en usufruits temporaires de parts des SCPI IMMORENTE, EFIMMO, SOFIPIERRE et IMMORENTE 2 ⁽²⁾.

Au 31 décembre 2016, deux promesses d'achat étaient signées au 31 décembre 2016 : la première portant sur deux commerces de centre-ville à Avignon (84) pour un prix de revient de 410 K€ et la seconde sur un commerce à Paris (14^e) pour un prix de revient de 316 K€.



Avenue des Ternes – Paris (17^e)

- (1) En tant que Société de Gestion de Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, la société Tikehau Investment Management (TIM) perçoit une commission égale à 1% de la valeur de l'actif immobilier au moment de l'acquisition, puis une commission annuelle égale à 0,70% de la valeur d'acquisition de l'actif.
- (2) La politique mise en place par SOFIDY visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions est présentée page 31

ARBITRAGES

Au titre des cessions, SELECTIRENTE a arbitré une surface de périphérie vacante située à Caen (14) pour un prix net vendeur de 500 K€ permettant de dégager une plus-value globale distribuable de 190 K€ dont 23 K€ en résultat de l'exercice. SELECTIRENTE a également arbitré un commerce vacant situé avenue Cernuschi à Menton (06) pour un prix net vendeur total de 340 K€, générant une moins-value de 53 K€ sur l'exercice.

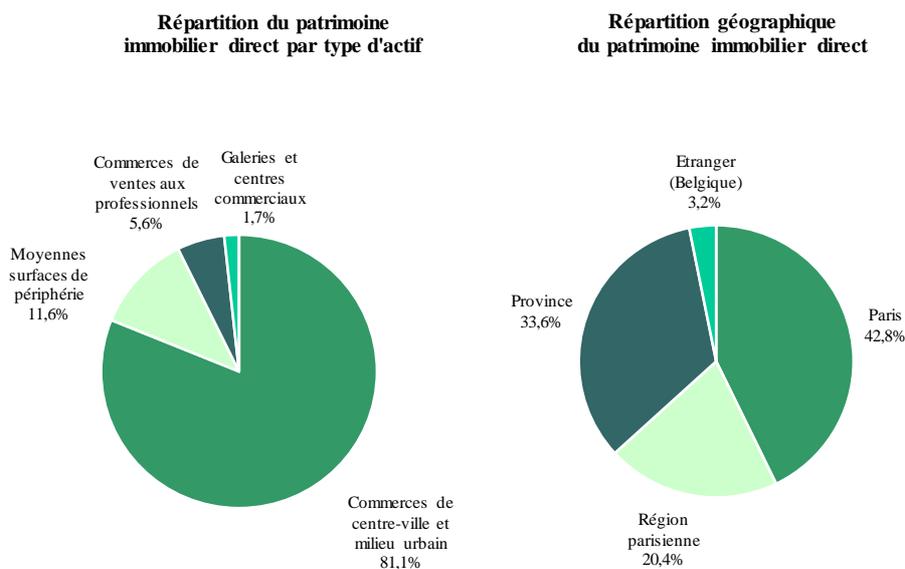
La Société est par ailleurs sous promesse pour la vente de trois surfaces de périphérie à Saran (45) pour un montant total de 2 000 K€ net vendeur.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 231,8 M€ au 31 décembre 2016 en progression de 4,8 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 221,2 M€ (valeurs d'expertises hors droits),
- d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 7,9 M€,
- d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 1,5 M€, et d'autres participations pour un montant de 1,2 M€.

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 374 murs de commerces. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Le tableau complet de composition du patrimoine figure en page 63 du présent rapport.

PARTICIPATIONS

- Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE

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

Cimes & Cie a signé en octobre 2015 un protocole de vente de l'ensemble de ses actifs, elle n'exerce plus d'activité opérationnelle depuis cette date et les opérations de liquidation se poursuivent. Dans ce cadre, SELECTIRENTE a perçu un dividende de 361 647 € au titre des exercices 2015 et 2016 (versé en décembre 2015 à hauteur de 151 740 €, en juillet 2016 à hauteur de 151 740 € et en décembre 2016 à hauteur de 58 167 €). Cette opération, quasiment débloquée aujourd'hui a généré un TRI de 15,7%.

Cette opération a été réalisée avec des co-investisseurs parmi lesquels le Groupe TIKEHAU également arrangeur de l'opération. Il est précisé que, suite à la revente des actifs de CIMES & CIE, la société TIKEHAU CAPITAL PARTNERS a perçu une commission d'arbitrage égale à 1,5% du prix de cession des actifs et une commission de surperformance correspondant à 15% du profit net dégagé par cette opération, et que la société TIKEHAU CAPITAL ADVISORS a perçu une commission d'arbitrage égale à 1,5 % du prix des cessions d'actifs¹.

- Participation minoritaire de 48 % dans Rose SARL

SELECTIRENTE a réalisé en février 2016 un investissement indirect de 1 200 000 € dans une galerie commerciale de 57 cellules en périphérie immédiate de la ville de Reggio Emilia en Italie du Nord. L'actif bénéficie d'une large zone de chalandise et est majoritairement loué à des enseignes nationales et internationales (Zara, Bershka, Stradivarius, Intersport, Virgin Active...). Cet investissement est réalisé via une participation minoritaire (48,0 %) au côté du groupe Tikehau dans une société luxembourgeoise (SARL Rose) détenant elle-même 6,9 % du fonds acquéreur de la galerie (Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, géré par le groupe Tikehau). Cette opération permet à SELECTIRENTE de détenir indirectement 3,3 % de la structure qui porte directement l'opération (valeur d'actif de 87,1 M€ et dette de 52,0 M€), au côté d'investisseurs institutionnels. Le rendement « cash-on-cash » attendu de cet investissement se situe entre 8,1 % et 8,7 % et le taux de rendement interne entre 10,4 % et 14,0 %.

En tant que Société de Gestion de Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, la société Tikehau Investment Management (TIM) perçoit une commission égale à 1% de la valeur de l'actif immobilier au moment de l'acquisition, puis une commission annuelle égale à 0,70% de la valeur d'acquisition de l'actif¹.

- Participation minoritaire de 1 % dans la SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III

SELECTIRENTE a investi en octobre 2015 à hauteur de 2 000 000 € dans un OPCI professionnel fortement mutualisé détenant 102 cellules commerciales réparties sur 35 sites en France. Ces actifs sont majoritairement loués à des enseignes nationales dont le groupe Babou (59 % des loyers). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (1,1 % du capital de l'OPCI géré par le groupe Tikehau) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende de l'OPCI procure un rendement attendu situé entre 7 % et 7,5 %.

En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Properties III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,61 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10% de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an¹.



Rue Lambert – Paris (18^e)

¹ La politique mise en place par SOFIDY visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions est présentée page 31

FINANCEMENT ET EVOLUTION DE LA DETTE

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

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

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

Nouveaux financements mis en place en 2016

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a réalisé un refinancement portant sur six actifs commerciaux pour un montant de 3,5 M€ (au taux fixe de 2,20 % sur 15 ans) et a procédé au remboursement anticipé de trois emprunts plus coûteux pour un montant total de 2,6 M€.

Afin de permettre à la Société de poursuivre son développement, la société SOFIDY a par ailleurs consenti en septembre 2016 à SELECTIRENTE un compte courant d'associé d'un montant de 3 000 K€ pour une durée d'un an, au taux fixe de 1,0 %.

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

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

En 2016, SELECTIRENTE n'a reçu aucune demande de conversion. Au 31 décembre 2016, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 208 783, représentant un montant nominal de 13 153 K€.



Rue de Brest – Lyon (69)

Composition de la dette au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire ressort à 88,0 M€. L'endettement net global de SELECTIRENTE a évolué comme suit au cours des cinq derniers exercices :

<i>En milliers d'euros</i>	2012	2013	2014	2015	2016
Emprunt auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	75 895	75 502	89 685	95 754	87 966
Dette financière sur obligations convertibles	0	15 059	15 059	13 988	13 988
Dette financière brute	75 895	90 561	104 744	109 742	101 955
Compte courant d'associés					3 000
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	3 467	17 061	1 517	2 459	817
Endettement net	72 427	73 501	103 227	107 284	104 138

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

<i>En euros</i>	Au 31.12.2015	Au 31.12.2016
Encours de la dette bancaire	95 753 872	87 966 043
Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir	117 mois	111 mois
Duration	67 mois	63 mois
% dette à taux fixe	65,1%	66,3%
% dette à taux variable non couverte	25,5%	23,0%
% dette à taux variable capée ⁽¹⁾	4,0%	5,9%
% dette à taux variable swapée	5,4%	4,8%
Coût moyen de la dette sur l'exercice	2,96%	2,74%

(1) SELECTIRENTE a souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêt (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois). Un cap pour un montant total de 3 M€ a pris effet à compter du 1er janvier 2015 pour 3 ans. Un autre cap pour un montant de 4,5 M€ a pris effet à compter du 1er janvier 2016 pour 3 ans.

Au 31 décembre 2016, la part de la dette bancaire non swapée à taux variable est de 28,9 % ramenée à 23,0 % après prise en compte des caps de taux et à 19,8% en considérant l'OCEANE.

Le coût moyen de la dette bancaire diminue à 2,74 % en moyenne sur l'exercice 2016 (contre 2,96 % en 2015) notamment en raison de différentes actions menées tout au long de l'année pour minimiser le coût de la dette (refinancement, remboursement anticipé d'emprunts coûteux...).

SELECTIRENTE a souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêt (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 3 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 1 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier¹ au 31 décembre 2016 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,85 et 1,81.

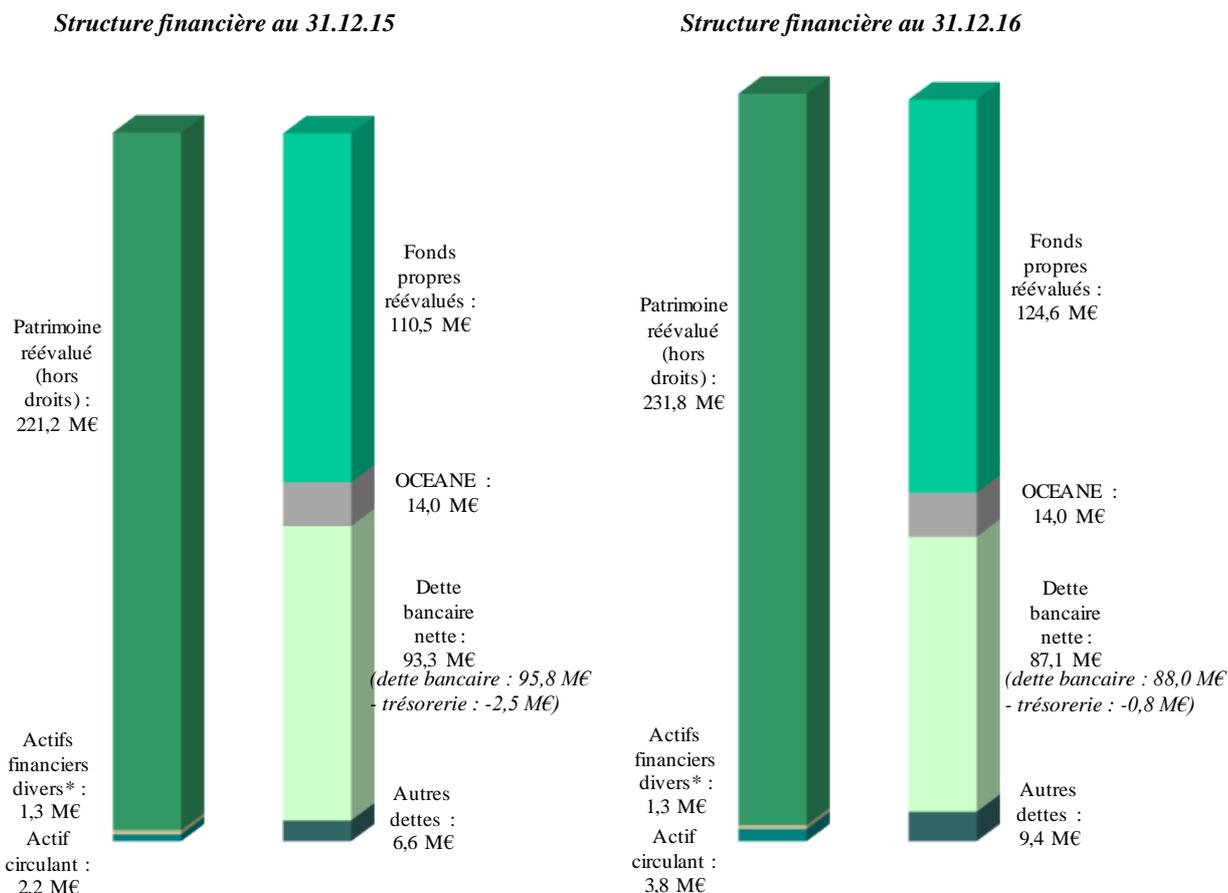
Gestion du risque de taux

La politique de gestion du risque de taux de SELECTIRENTE a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2016 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de -0,32 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2016) aurait un impact négatif sur le résultat net 2016 de 247 K€ (contre 275 K€ en 2015).

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

Evolution de la structure financière



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

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

Au 31 décembre	2012	2013	2014	2015	2016
Dette bancaire / patrimoine réévalué	44,4%	42,5%	43,3%	43,3%	37,9%
Dette brute (1) / patrimoine réévalué	44,4%	51,0%	50,5%	49,6%	45,3%
Endettement net (1) / ANR (2)	75,6%	71,8%	100,8%	97,1%	83,6%
Endettement net (1) / CAF (3)	9,2 x	9,1 x	12,2 x	12,3 x	11,1 x
EBE (4) / Frais Financiers (1)	4,0 x	4,2 x	3,5 x	3,8 x	4,1 x

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

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

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

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

La baisse du ratio *Loan-to-value*¹ s'explique par l'effet conjugué de la baisse de la dette bancaire et de la hausse de la valeur du patrimoine.

¹ Cf note méthodologique en page 24

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIERE

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier¹ moyen de l'exercice 2016 est en hausse à 95,2 % (94,4 % en 2015). Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Au 31 décembre 2016, parmi les 374 unités locatives détenues par SELECTIRENTE, les locaux suivants étaient vacants, en attente de relocation ou d'arbitrage :

- quatre moyennes surfaces de périphérie à Villabé (91), La Roche-sur-Yon (85) et deux surfaces à Puygouzon (81) ;
- une douzaine de commerces ou surfaces de centre-ville dont un commerce rue Sedaine à Paris (11è), une boutique à Montargis (45), un local à Corbeil-Essonnes (91), une surface arrière et en étage à Lille (59), un commerce situé à Saint Pol de Léon (29), un local dans le centre commercial de quartier à Sainte Luce (44), une surface en étage à Boulogne sur Mer (62), une boutique à Auxerre (89) et un commerce à Antwerpen (Belgique) ;
- trois cellules dans la galerie commerciale Joliot Curie à Argenteuil (95) ;
- un appartement et un commerce place de la République à Montargis (45).

Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2016, les actions menées en matière de gestion locative ont permis :

- de renouveler 11 baux avec une progression des loyers annuels des commerces concernés de 0,6 % ;
- de relouer des commerces vacants dont deux cellules dans le centre commercial « Les Cents Arpents » à Saran (45), un magasin rue Réaumur à Paris (12è), et un magasin boulevard Haussmann à Paris (8è) ; certaines relocations ont été réalisées avec des baisses de loyers mais elles permettent de régler des situations parfois difficiles (vacance prolongée, ...) et de maintenir des taux de rendement après relocation à des niveaux intéressants ;
- d'encaisser des indemnités de déspecialisation à hauteur de 92 K€ sur l'exercice.

Elles se traduisent de la manière suivante :

	<i>Nombre</i>	<i>Surface m²</i>	<i>Loyers annuels précédents (€)</i>	<i>Loyers annuels obtenus (€)</i>
Renouvellements de baux	11	1 444	498 419 €	501 259 €
Relocations	18	2 485	574 999 €	506 530 €
Cessions de baux avec déspecialisation	3	246	85 762 €	85 762 €
TOTAL	32	4 175	1 159 179 €	1 093 550 €
Locations				- €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				92 000 €

¹ Cf note méthodologique en page 24

Principaux locataires

Au 31 décembre 2016, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE était constitué de 374 unités locatives pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 14 M€. A cet égard, les 10 locataires les plus importants (représentant plus de 1,8 % du chiffre d'affaires chacun) sont les suivants :

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Saint Gobain (La plateforme du bâtiment)	bricolage	2	6,2%
Groupe Rallye (Casino, Franprix, ...)	alimentaire	15	5,6%
Groupe Crédit Agricole	services bancaires	11	3,9%
Maisons du Monde	équipement de la maison	4	3,1%
La Poste (Média Post)	services postaux	3	2,4%
BNP Paribas	services bancaires	3	3,2%
Kiloutou	bricolage	3	2,3%
Vivarte (La Halle)	prêt-à-porter	2	2,0%
Séphora (groupe LVMH)	parfumerie / beauté	3	1,9%
Sandro (groupe SMCP)	prêt-à-porter	1	1,8%
TOTAL		47	32,4%

Litiges

Au 31 décembre 2016, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, le litige suivant est à signaler :

- une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93) a fait l'objet d'une provision d'un montant de 209 K€.

Grosses réparations

Le montant des gros travaux et des dépenses d'entretien non refacturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 695 K€ en 2016 et a principalement concerné les biens suivants :

- les travaux de désamiantage et la réfection des toitures du magasin chemin de Villeneuve Saint Georges à Alfortville (94) pour 191 K€,
- les travaux de mise aux normes dont le désamiantage d'un conduit de l'immeuble rue Réaumur à Paris (8è) pour 85 K€,
- la fin des travaux de réfection des toitures et de rénovation (menuiseries...) du magasin rue de la Liberté à Dijon (21) pour 62 K€,
- les travaux de mise en conformité incendie et de rénovation du parking du centre commercial Joliot Curie à Argenteuil (95) pour 45 K€,
- les travaux de réfection totale du magasin rue des Deux Ponts à Paris (4è) pour 33 K€,
- les travaux de rénovation de la façade du magasin vacant rue Jezusstraat à Anvers (Belgique) pour 24 K€,
- les travaux de réfection de la toiture de deux magasins avenue Pablo Picasso à Bourg-en-Bresse (01) pour 22 K€.

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 98 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2016 et 101 K€ ont été repris car consommés. Le solde de cette provision pour ravalements est de 314 K€ au 31 décembre 2016.

Honoraires de commercialisation et de gestion technique

Afin d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, SELECTIRENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à SELECTIRENTE par la société GSA IMMOBILIER se sont élevés à 576 € HT en 2016.

Afin d'entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des actifs, des missions de syndic, de directeur d'AFUL ou de gestion technique peuvent être confiées à des sociétés liées filiales de SOFIDY. Ces missions sont confiées aux conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à SELECTIRENTE par la société GSA IMMOBILIER se sont élevés à 1 070 € HT en 2016.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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



Place Saint Ferdinand – Paris (17^e)

SITUATION FINANCIERE ET COMPTES ANNUELS

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

BILAN

Au 31 décembre 2016, le total du bilan de la Société s'élève à 182,3 M€ contre 187,7 M€ l'exercice précédent, soit une baisse de 2,9 %. Les principaux postes de l'actif sont constitués des immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 178,7 M€. Les principaux postes du passif sont constitués du capital social (23,5 M€), des primes d'émissions (16,6 M€), des écarts de réévaluation (19,6 M€), des emprunts bancaires (88,3 M€), de l'emprunt obligataire convertible (14,0 M€) et d'un compte courant d'associé (3,0 M€).

COMPTE DE RESULTAT ET RESULTATS PAR ACTION

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

<i>En milliers d'euros</i>	31.12.2012		31.12.2013 ⁽¹⁾		31.12.2014		31.12.2015		31.12.2016	
Loyers des immeubles	11 726	92,5%	11 996	92,7%	12 994	93,1%	13 403	92,7%	13 798	90,7%
Revenus des SCPI et revenus annexes	946	7,5%	950	7,3%	967	6,9%	1 062	7,3%	1 407	9,3%
Revenus locatifs bruts	12 672	100,0%	12 946	100,0%	13 961	100,0%	14 465	100,0%	15 205	100,0%
Revenus locatifs nets	12 173	96,1%	12 284	94,9%	13 256	94,9%	13 706	94,8%	14 290	94,0%
Rémunération de la société de gestion	-1 014	-8,0%	-1 035	-8,0%	-1 097	-7,9%	-1 128	-7,8%	-1 119	-7,4%
Autres achats et charges externes	-411	-3,2%	-704	-5,4%	-486	-3,5%	-527	-3,6%	-551	-3,6%
Autres produits et charges d'exploitation	-28	-0,2%	-34	-0,3%	-278	-2,0%	-53	-0,4%	-136	-0,9%
Excédent Brut d'Exploitation	10 720	84,6%	10 512	81,2%	11 395	81,6%	11 998	82,9%	12 484	82,1%
Dotations aux amortissements	-4 041	-31,9%	-4 075	-31,5%	-4 567	-32,7%	-4 770	-33,0%	-4 917	-32,3%
Dotations nettes aux provisions	-96	-0,8%	-108	-0,8%	72	0,5%	-275	-1,9%	-449	-3,0%
Résultat d'exploitation	6 584	52,0%	6 328	48,9%	6 899	49,4%	6 954	48,1%	7 119	46,8%
Produits financiers	72	0,6%	107	0,8%	129	0,9%	111	0,8%	36	0,2%
Charges financières	-2 681	-21,2%	-2 528	-19,5%	-3 422	-24,5%	-3 335	-23,1%	-3 181	-20,9%
Résultat financier	-2 609	-20,6%	-2 421	-18,7%	-3 293	-23,6%	-3 224	-22,3%	-3 144	-20,7%
Résultat courant avant impôt	3 975	31,4%	3 908	30,2%	3 606	25,8%	3 730	25,8%	3 974	26,1%
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	384	3,0%	380	2,9%	1 064	7,6%	1 400	9,7%	-123	-0,8%
Autres produits et charges exceptionnels	-270	-2,1%	-161	-1,2%	-320	-2,3%	-235	-1,6%	-254	-1,7%
Résultat exceptionnel	115	0,9%	219	1,7%	745	5,3%	1 166	8,1%	-376	-2,5%
Impôts sur les bénéfices	-10	-0,1%	-2	0,0%	55	0,4%	0	0,0%	-38	-0,3%
Résultat net	4 080	32,2%	4 125	31,9%	4 406	31,6%	4 896	33,8%	3 559	23,4%

(1) l'exercice 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€)

En 2016, SELECTIRENTE a bénéficié de l'effet plein des investissements réalisés en 2015 et de la relocation du magasin rue de la Liberté à Dijon (21), permettant d'afficher des revenus locatifs bruts de 15,2 M€, en hausse de +5,1 % par rapport à l'exercice précédent. Les loyers sont en hausse de +2,9 % sous l'effet des actions de gestion locative, des révisions indicielles et d'une bonne résistance du taux d'occupation moyen sur l'exercice (95,2 % en 2016 contre 94,4 % l'exercice précédent). Ils augmentent de +0,8 %, à périmètre constant.

L'excédent brut d'exploitation progresse de + 4,0 % avec une maîtrise des charges immobilières et des charges d'exploitation et la marge d'exploitation ressort à 46,8% (48,1% en 2015). Ces bons résultats renforcés par les actions engagées pour réduire le coût de l'endettement permettent d'afficher un résultat courant avant impôt en hausse de + 5,6 %.

En l'absence d'arbitrage significatif (et de plus-value) sur l'exercice, contrairement à l'exercice précédent, le résultat net par action baisse de 24,5 %.

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

<i>En euros par action</i> ⁽¹⁾	2012	2013 ⁽²⁾	2014	2015	2016
Revenus locatifs bruts	8,64	8,79	8,27	8,65	9,09
- Charges immobilières	-0,34	-0,45	-0,42	-0,45	-0,55
Revenus locatifs nets	8,30	8,34	7,85	8,20	8,54
- Charges d'exploitation	-0,99	-1,20	-1,10	-1,02	-1,08
Excédent Brut d'Exploitation	7,31	7,14	6,75	7,17	7,46
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	-2,82	-2,84	-2,66	-3,02	-3,21
Résultat d'exploitation	4,49	4,30	4,09	4,16	4,26
Résultat financier	-1,78	-1,63	-1,57	-1,57	-1,52
Résultat courant avant impôt	2,71	2,67	2,52	2,59	2,73
- Impôt sur résultat courant	-0,01	0,00	0,03	-0,01	-0,03
Résultat courant après impôt	2,70	2,67	2,54	2,58	2,70
Résultat exceptionnel	0,08	0,15	0,44	0,70	-0,23
- Impôt sur résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat exceptionnel après impôt	0,08	0,15	0,44	0,70	-0,23
Résultat net	2,78	2,82	2,98	3,28	2,48
Résultat courant distribuable	2,70	2,67	2,54	2,58	2,70
Résultat sur arbitrages distribuable	0,26	0,26	0,63	0,84	-0,07
Réserves sur arbitrages distribuables	0,00	0,02	0,35	0,18	0,35
Résultat exceptionnel autre distribuable	-0,18	-0,11	-0,19	-0,14	-0,15
Résultat et réserves distribuables générés sur l'exercice	2,78	2,84	3,33	3,46	2,83
Cashflow courant (CAF)	5,39	5,48	5,30	5,51	5,86

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

(2) l'exercice 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€)

Après prise en compte de l'effet dilutif des obligations convertibles, l'excédent brut d'exploitation par action progresse de + 4,0 %, le résultat courant avant impôt par action de + 5,6% et le cash-flow courant¹ par action de + 6,5%.

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

¹ Cf note méthodologique en page 25

RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2012	2013	2014	2015	2016
I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	23 453 888	23 453 888	23 453 888	23 453 888	23 453 888
Nombre d'actions ordinaires existantes	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscriptions	-	224 766	224 766	208 783	208 783
II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	12 672 206	12 946 350	13 960 724	14 464 898	15 204 817
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	8 406 693	8 383 911	9 335 626	10 148 495	9 207 759
Impôts sur les bénéfices	10 008	1 757	- 55 115	-	38 243
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	4 079 665	4 125 006	4 406 271	4 895 662	3 559 481
Résultat distribué au titre de l'exercice	3 298 203	3 811 257	4 031 137	4 104 430	4 251 017
III-RESULTAT PAR ACTION ⁽¹⁾					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	5,73	5,71	5,85	6,34	5,75
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	2,78	2,82	2,98	3,29	2,48
Dividende net global revenant à chaque action	2,25	2,60	2,75	2,80	2,90
IV-PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-

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



Avenue Victor Hugo – Paris (16^e)

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

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

Le Directoire propose à ce titre à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) de transférer un montant de 597 948,04 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond à hauteur de 167 822,36 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2016 et à hauteur de 430 125,68 € aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation.

Le Directoire propose également à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+ 3 559 480,63 €
Report à nouveau créditeur	<u>+ 5 118 571,49 €</u>
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	<u>8 678 052,12 €</u>
- Dotation de la réserve légale (5 % du bénéfice de l'exercice)	177 974,03 €
- Distribution d'un dividende par action de 2,90 €	
représentant un montant maximum de	<u>4 251 017,20 €</u>
Solde affecté en report à nouveau	4 249 060,89 €

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

- obligation de distribuer, dans l'année qui suit la clôture, 95 % du résultat courant de l'activité SIIC. Cette obligation s'élève à 3 241 479,49 € au titre de l'exercice 2016 et sera respectée par la distribution proposée de 3 322 505,47 € au vote de la prochaine Assemblée Générale,
- obligation de distribuer, dans les deux ans qui suivent la clôture, 60 % du résultat de cession (plus-values réalisées à l'occasion des ventes d'actifs immobiliers). La distribution proposée à la prochaine Assemblée Générale permet de respecter le solde de l'obligation née des ventes réalisées en 2015 (soit 211 785,91 €). Les ventes de l'exercice 2016 n'ont engendrées aucune obligation de distribution.

<i>En euros</i>	Base comptable 2016	Base fiscale 2016 (1)	Obligations de distribution au titre de l'exercice 2016		Distribution proposée	
			Montant	Par action (2)	Montant	Par action (2)
Résultat courant de l'activité SIIC exonéré et soumis à une obligation de distribution de 95 % dans l'année qui suit	3 322 505,47	3 412 083,67	3 241 479,49	2,21	3 322 505,47	2,27
Résultat de cession exonéré et soumis à une obligation de distribution de 60 % dans les deux années qui suivent (3)	-122 530,59	-122 530,59	0,00	0,00	211 785,91	0,14
Résultat taxable	359 505,75	359 505,75			359 505,75	0,25
Report à nouveau					357 220,07	0,24
- dont résultats non SIIC					357 220,07	0,24
- dont résultats SIIC						
Total	3 559 480,63	3 649 058,83	3 241 479,49	2,21	4 251 017,20	2,90

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

(2) rapporté au nombre d'actions en circulation et ayant jouissance au 31.12.2016 / chiffre arrondi

(3) la distribution proposée correspond au report du solde de l'obligation de distribution au titre de 2015

Il est précisé que seuls les dividendes versés au titre de l'activité soumise à l'impôt sur les sociétés (716 725,82 € proposée à la prochaine Assemblée Générale) sont éligibles, pour les actionnaires ayant droit (actionnaires, personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France), à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts, ainsi qu'aux exonérations prévues par le régime mère-fille. Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement résidentes en France le paiement du dividende est minoré du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 15,5 %, ainsi que du prélèvement obligatoire non libératoire, en application de la loi de finance pour 2013.

A titre indicatif, sous réserve de l'approbation de la deuxième résolution présentée à l'Assemblée Générale, en ajoutant au report à nouveau après affectation du résultat distribuable de l'exercice 2016 le montant des réserves

distribuables, SELECTIRENTE dispose encore d'un bénéfice et de réserves distribuables de 7,60 € par action en circulation au 31 décembre 2016.

ACTIF NET REEVALUE (ANR)

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

Ces évaluations sont confiées à la société FONCIER EXPERTISE pour les pieds d'immeubles en centre-ville, tandis que la société CUSHMAN & WAKEFIELD assure celles des magasins de périphérie. Au 31 décembre 2016, toutes les acquisitions ont fait l'objet d'une expertise.

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

Les parts de SCPI, d'OPCI sont évaluées à leur valeur de retrait ou valeur liquidative. Les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de sociétés sont valorisés à leur valeur nette comptable, c'est-à-dire à leur coût historique diminué le cas échéant des amortissements déjà pratiqués.

<i>En euros</i>	31.12.2015	31.12.2015 dilué ⁽²⁾	31.12.2016	31.12.2016 dilué ⁽²⁾
Capitaux propres (A)	71 108 441	71 108 441	70 568 643	70 568 643
Impact des obligations convertibles (B)		13 153 329		13 153 329
Patrimoine immobilier réévalué ⁽¹⁾	211 865 000	211 865 000	221 160 000	221 160 000
Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	172 490 381	172 490 381	167 308 075	167 308 075
Plus ou moins values latentes immobilières (C)	39 374 619	39 374 619	53 851 925	53 851 925
Plus ou moins values latentes sur titres (D)	40 216	40 216	149 461	149 461
ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)	110 523 276	123 676 605	124 570 029	137 723 358
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 463 746	1 672 529	1 463 761	1 672 544
ANR de liquidation / action	75,51	73,95	85,10	82,34
ANR droits inclus / action	85,26	82,48	96,28	92,12

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

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

L'ANR par action totalement dilué affiche au 31 décembre 2016 les progressions suivantes par rapport à l'exercice précédent :

- l'ANR droits inclus (droits estimés sur la base des rapports d'experts à 6,9 % ou 7,5 % en France et à 10 % ou 12,5 % en Belgique selon les régions) ressort à 92,12 € par action, soit une progression de +11,7 %,
- l'ANR de liquidation (sur la base des valeurs d'expertises hors droits) ressort à 82,34 € par action, soit une progression de +11,4 %.

Les valeurs d'expertises s'accroissent de +4,7 % à périmètre constant en 2016, et résultent à la fois d'une forte augmentation des valeurs des commerces de centre-ville (+5,9 %), qui représentent 80 % du portefeuille, et d'une hausse modeste des magasins de périphérie (+0,2 %). A fin 2016, les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 5,2 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,6 % pour les locaux parisiens estimés entre 3,0 % et 5,9 % pour les extrêmes) et 7,7 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 5,7 % pour l'ensemble du patrimoine.

OPTION POUR LE REGIME FISCAL SIIC

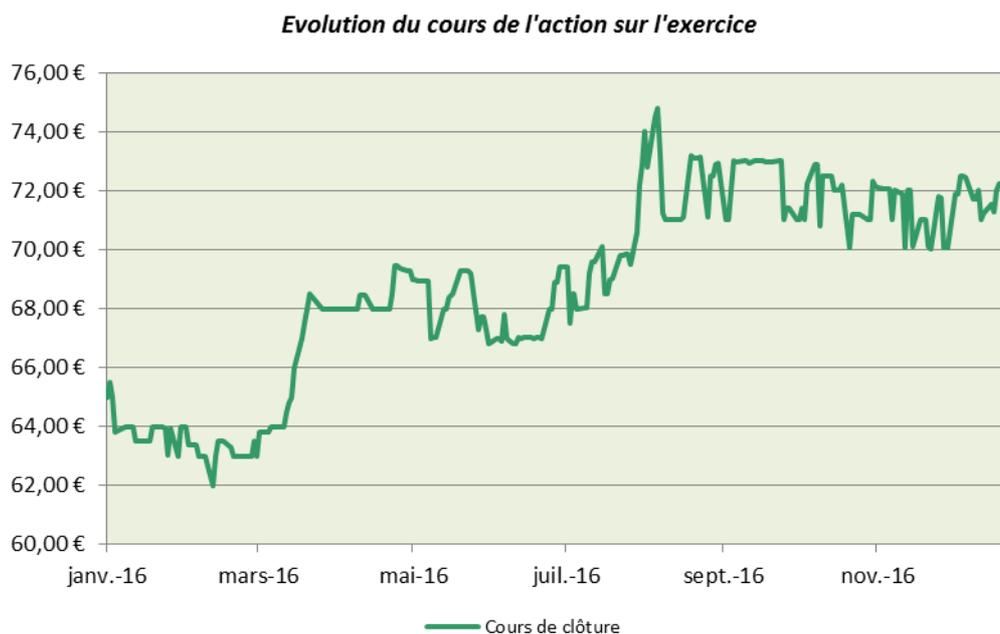
Pour rappel, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementé français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 95 % de leurs résultats de location l'année suivant celle où ils ont été constatés, 60 % de leurs résultats de cession dans les deux années suivant celle où ils ont été constatés (ces obligations ont été renforcées par la Loi de finance rectificative pour 2013, elles étaient respectivement de 85 % et 50 % auparavant). L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

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

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

L'ACTION SELECTIRENTE

Evolution du cours en 2016



Le titre SELECTIRENTE a évolué en 2016 dans une fourchette comprise entre 62,00 € et 74,80 €. Il s'établissait à 73,60 € au 30 décembre 2016 contre 65,01 € au 31 décembre 2015, soit une progression de +13,2 % sur un an. Un total de 204 872 titres, soit 14,0 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2016 dans le marché (hors

transaction de gré à gré hors marché) contre 154 445 titres en 2015, soit 10,5 % du capital. Au 31 décembre 2016, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 107,9 millions d'euros.

Programme de rachat d'actions

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté par l'Assemblée Générale du 28 août 2006 et renouvelé par l'Assemblée Générale du 25 mai 2016, la Société de Gestion a contracté avec la société INVEST SECURITIES un contrat de liquidité doté d'un montant nominal de 300 000 euros. Au 31 décembre 2016, 1 445 actions de la Société sont détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,14 % du capital de SELECTIRENTE.

Les achats et ventes de l'exercice ont porté sur 3 949 actions à un cours moyen de 69,24 €.

Dans le cadre de ce même programme de rachat d'actions, le Directoire a décidé de mettre en œuvre une nouvelle utilisation du programme dont l'objectif est d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange afin de satisfaire les demandes de conversion des OCEANE qui se présentent et, à défaut, d'annuler tout ou partie des actions achetées.

Au 31 décembre 2016, SELECTIRENTE détient 662 actions propres pour conservation et remise ultérieure à l'échange afin de satisfaire les demandes de conversion des obligations en actions qui se présentent (suite à l'émission d'OCEANE du 17 décembre 2013), soit 0,05 % du capital de SELECTIRENTE.

COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES ET NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

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

DELAIS DE REGLEMENT FOURNISSEURS

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2016 (43 098 €) est de 30 jours à date de facture.



Avenue Niel – Paris (17^e)

NOTE METHODOLOGIQUE

Loan-to-value

Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (87 966 043 € au 31 décembre 2016) rapportée à la valeur réévalué (hors droits) du patrimoine de la Société (231 827 662 € au 31 décembre 2016).

Taux d'occupation

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

Actif net réévalué

L'actif net réévalué au 31 décembre 2016 a été réalisé sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct est retenu pour leur valeur d'expertise au 31 décembre 2016,
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché,
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue,
- les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de sociétés (Cimes & Cie et Rose) sont retenus pour leur valeur nette comptable.

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

Crédit Foncier Expertise	2015	%	2016	%
Expertises et réévaluations	21 467 000 €	10,1%	41 242 000 €	18,6%
Actualisations	142 048 000 €	67,0%	140 606 000 €	63,6%
Sous-Total	163 515 000 €	77,2%	181 848 000 €	82,2%

Cushman & Wakefield	2015	%	2016	%
Expertises et réévaluations	0 €	0,0%	6 565 000 €	3,0%
Actualisations	39 721 000 €	18,7%	32 747 000 €	14,8%
Sous-Total	39 721 000 €	18,7%	39 312 000 €	17,8%

Non expertisés	8 629 000 €	4,1%	0 €	0,0%
TOTAL	211 865 000 €	100,0%	221 160 000 €	100,0%

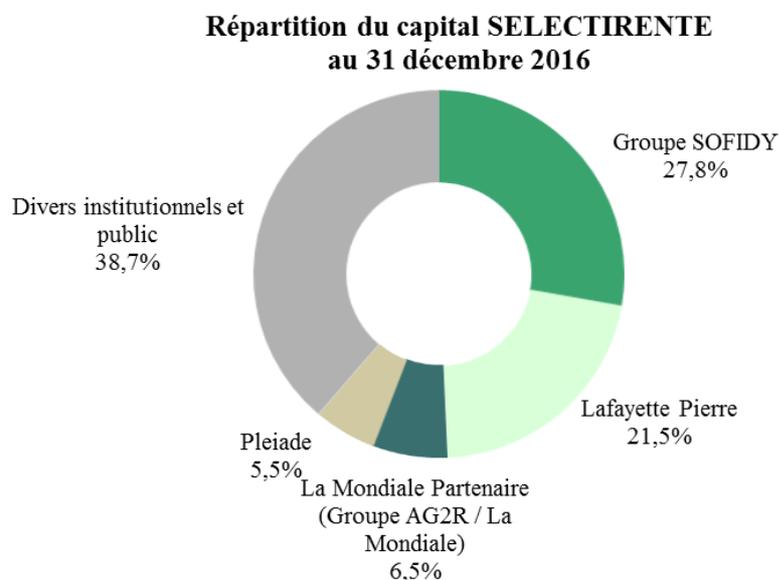
Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (3 559 481 € au 31 décembre 2016) augmenté des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (5 675 680 € au 31 décembre 2016) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (122 531 € au 31 décembre 2016).

INFORMATIONS JURIDIQUES ET DIVERSES

EVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2016, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante (actionnaires détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote) :



Au 31 décembre 2016, les principales modifications intervenues au cours de l'exercice dans la détention du capital sont les suivantes (il s'agit de données indicatives à la meilleure connaissance de l'émetteur) :

Actionnaires	31.12.14		31.12.15		31.12.16	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
SA SOFIDY	316 139	21,57%	316 139	21,57%	317 389	21,65%
SAS SOFIDIANE	89 255	6,09%	89 255	6,09%	89 255	6,09%
GSA IMMOBILIER	576	0,04%	576	0,04%	576	0,04%
<i>Sous total Groupe SOFIDY (1)</i>	<i>405 970</i>	<i>27,69%</i>	<i>405 970</i>	<i>27,69%</i>	<i>407 220</i>	<i>27,78%</i>
Lafayette Pierre	69 367	4,73%	184 604	12,59%	315 280	21,51%
La Mondiale Partenaire (ex-La Henin Vie)	95 450	6,51%	95 450	6,51%	95 750	6,53%
PLEIADE	80 000	5,46%	80 000	5,46%	80 000	5,46%
Moneta Asset Management	88 826	6,06%	102 064	6,96%	14 790	1,01%
Foncière de l'Erable (ex-SEDAF)	99 198	6,77%	0	0,00%	0	0,00%
Autres actionnaires < 5%	627 057	42,78%	597 780	40,78%	552 828	37,71%
TOTAL	1 465 868	100,00%	1 465 868	100,00%	1 465 868	100,00%

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

A titre complémentaire, il est précisé que les sociétés SOFIDY, SOFIDIANE et PLEIADE ont déclaré souscrire respectivement 42 150, 11 899 et 16 000 OCEANE dans le cadre de l'émission de 224 766 obligations convertibles réalisée en décembre 2013.

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

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

MANDATS ET REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le Directoire

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
Jérôme GRUMLER	Président du Directoire	43 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2006 Président du Directoire par le Conseil de Surveillance du 28 mai 2013 Renouvellement au Directoire par le Conseil de Surveillance le 31 mars 2014	31/03/2018	Représentant de SOFIDY comme administrateur de la société GSA Immobilier depuis mai 2006 Président du Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO Président des SAS FSGS 2 et FSGS 3 Directeur Général Adjoint de SOFIDY Membre du Conseil d'Administration de la SICAV Etoile Convertibles
Fabien MIEL	Membre du Directoire	42 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 28 mai 2013 Renouvellement au Directoire par le Conseil de Surveillance le 31 mars 2014	31/03/2018	Administrateur de GSA Immobilier depuis novembre 2015 Directeur Général Adjoint de SOFIDY

De même qu'au cours des trois exercices précédents, Messieurs Jérôme GRUMLER et Fabien MIEL n'ont perçu en 2016 aucune rémunération directe ou indirecte au titre de leurs fonctions au sein du Directoire de SELECTIRENTE. Le taux de présence des membres du Directoire aux réunions depuis le 1^{er} janvier 2016 est de 100 %.

Il est rappelé que les membres du Directoire sont salariés de SOFIDY, elle-même Société de Gestion de SELECTIRENTE en vertu d'une convention de délégation de gestion complète signée entre les deux sociétés. Cette convention figure chaque année dans le rapport. Elle prévoit notamment en rémunération de la mission de gestion du patrimoine immobilier de la société une commission de gestion qui s'est élevée à 1 118 857 € au titre de l'exercice 2016, 1 127 868 € au titre de l'exercice 2015 et 1 096 866 € au titre de l'exercice 2014. Elle prévoit en outre en rémunération de la mission de préparation d'exécution des programmes d'investissement une commission d'investissement qui s'est élevée à 0 € au titre de l'exercice 2016, 446 818 € au titre de l'exercice 2015 et 1 484 074 € au titre de l'exercice 2014.

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

régulièrement au Conseil de Surveillance les actions menées en matière de relocation, de renouvellement et de cession / déspecialisation de baux qui permettent de faire progresser les valeurs locatives.

Le Conseil de Surveillance

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS OCCUPES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
MARTINIER Hubert	Président du Conseil de Surveillance	64 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Gérant de la SARL Hubert Martinier Patrimoine et Assurance Membre du Conseil de surveillance de la SCPI EFIMMO Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIPRIME Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE FRANCE PIERRE, puis de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE après fusion de ces deux SCPI Président du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION Membre de la SCPI GRAND PARIS PIERRE Liquidateur amiable de la SA GALVANOPLASTIE ET FONDERIE DU CENTRE – GFC
CHARON Jean-Louis	Vice- président du Conseil de Surveillance	59 ans	CS du 17/09/04, entériné par l'AG du 13 mai 2005, renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Président de CITY STAR EQUITY SAS Président de SOBK SAS représentant de SOBK, Président de NEWCONFIM SAS représentant de SOBK, Président de CITY STAR INDUSTRY INVESTMENT SAS représentant de SOBK, Président de CITY STAR OPPORTUNITIES SAS représentant de SOBK, Président de ART TRADING INVESTMENT SAS représentant de SOBK, Président de INVESCOSO SAS représentant de SOBK, Président de INVESCOBO SAS représentant de SOBK, Président de CITY STAR ARI SAS Gérant de CITY STAR PROMOTION 1 Gérant de SEKMET EURL Gérant de la SCI LA VANDIERES Gérant de la SARL HORUS GESTION Administrateur de FONCIERE ATLAND SA Membre du conseil de surveillance d'ATEMI/FREO France Administrateur de EUROSIC Administrateur de AFFINE SA, représentant permanent de Holdaffine
DUHAMEL Sigrid	Membre du Conseil de Surveillance	51 ans	AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Trustee d'URBAN LAND INSTITUTE (ULI) Membre du Conseil d'Administration de l'association des directeurs immobiliers Administrateur indépendant de FONCIERE DES REGIONS Administrateur indépendant de CNIM Président de CBRE GLOBAL INVESTORS France (SA)

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS OCCUPES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
Philippe LABOURET	Membre du Conseil de Surveillance	75 ans	AG du 12 juin 2012, renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Membre du Conseil d'Administration de SOFIDY SA Président de la SODES SA Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE 2 Membre du Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine Gérant de la SARL PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER Gérant de 21 sociétés patrimoniales
FLAMARION Antoine représentant de la SAS AF&Co CAPITAL	Membre du Conseil de Surveillance	43 ans	CS du 25 mars 2005 entériné par l'AG du 13 mai 2005, renouvelé à l'AG du 31 mai 2010	AG 2021 sur comptes 2020	Président de la SAS AF&Co Director de TIKEHAU CAPITAL PARTNERS UK LIMITED Director de TIKEHAU INVESTMENT LIMITED Director de TIM ASIA Director de TIKEHAU CAPITAL EUROPE Gérant de l'EURL TAKUME Administrateur de la SAS FINANCIERE FLO Administrateur du Groupe FLO Membre du Comité de Direction de HEEURICAP Représentant permanent de TIKEHAU CAPITAL au Conseil d'Administration de la SA SALVEPAR Président-Directeur Général de la SA SALVEPAR Représentant de la SAS AF&Co en tant que Président de la SAS MAKEMO Représentant de la SAS SAS AF&Co en tant que Président de la SAS FAKARAVA Représentant de la SAS SAS AF&Co en tant que Président de la SAS TRYPTIQUE Représentant de la SAS SAS AF&Co en tant que Président de la SAS TDT Représentant de la SAS SAS AF&Co en tant que Président de la SAS TIKEHAU MANAGEMENT Représentant de la SAS SAS AF&Co en tant qu'administrateur de SOFIDY SA Représentant de la SAS TRIPTYQUE en tant membre du Conseil de Surveillance d'ALMA PROPERTY Gérant de la SARL F2
HELLO ESCUDERO Hélène représentant de la société SOFIDIANE	Membre du Conseil de Surveillance	49 ans	CS du 9 mars 2007 entériné par l'AG du 12 juin 2007, renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2018 sur comptes 2017	Représentant de SOFIDIANE au Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO
CLERC Isabelle représentant de la société LA MONDIALE PARTENAIRE	Membre du Conseil de Surveillance	44 ans	CS du 8 septembre 2015, entériné par l'AG du 25 mai 2016	AG 2019 sur comptes 2018	Représentant permanent de LA MONDIALE PARTENAIRE (SA) au Conseil de surveillance de la SCPI PLACEMENT PIERRE

Jetons de présence attribués aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissements en 2016¹ :

Membres du Conseil de Surveillance	2014	2015	2016
M. Martinier (Président)	15 322 €	13 611 €	14 747 €
M. Charon (Vice-Président)	6 550 €	6 111 €	7 172 €
Mme. Duhamel	2 105 €	3 333 €	3 636 €
M. Labouret	3 158 €	2 500 €	909 €
LA MONDIALE PARTENAIRE	1 053 €	2 500 €	3 636 €
FONCIERE DE L'ERABLE (ex SEDAF)	2 105 €	1 667 €	
TIKEHAU CAPITAL	1 053 €	2 500 €	1 818 €
SOFIDIANE	4 211 €	3 333 €	3 636 €
Sous-Total	35 556 €	35 556 €	35 556 €

Membres du Comité d'Investissements	2014	2015	2016
M. Charon (Président)	741 €	1 111 €	1 481 €
M. Martinier	2 222 €	2 222 €	2 963 €
M. Gervasi ⁽¹⁾	741 €		
M. Camilli ⁽¹⁾	741 €	1 111 €	0 €
Sous-Total	4 444 €	4 444 €	4 444 €
TOTAL	40 000 €	40 000 €	40 000 €

(1) Monsieur Laurent CAMILLI a été nommé observateur indépendant en remplacement de Monsieur Pierre GERVASI par le Conseil de Surveillance du 1^{er} septembre 2014.

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1^{er} janvier 2016 est de 89 %.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

Indépendance des membres du Conseil de Surveillance

La Société s'attache à respecter les principes d'indépendance des membres du Conseil de Surveillance. Au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent Document de Référence, quatre des sept membres du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE sont indépendants, soit 57 %.

Comité d'Investissements

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

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

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

Le Comité d'Investissements est composé de :

- Monsieur Jean-Louis CHARON*, Président,
- Monsieur Hubert MARTINIER, membre,
- Monsieur Laurent CAMILLI, observateur indépendant.

¹ La politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance est présentée en page 37

Monsieur Laurent CAMILLI a été nommé observateur indépendant du comité d'investissement en remplacement de Monsieur Pierre GERVASI par le Conseil de Surveillance du 1^{er} septembre 2014.

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

Ce comité ne s'est pas réuni en 2016.

Comité d'audit

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

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

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

Le Comité d'audit est composé de :

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

Le comité d'audit est régi par un règlement intérieur définissant son fonctionnement et ses missions. Il s'est réuni le 24 mars 2017 et le 20 avril 2017 afin d'examiner notamment l'information financière au titre de l'exercice 2016.

Dispositif de contrôle interne

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

Le dispositif de contrôle interne de SOFIDY est essentiellement constitué :

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

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

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles reportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes rendus font

régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

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

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

Gestion des conflits d'intérêts

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

Quoique non liée à la société de gestion Tikehau Capital, SOFIDY a également décidé de ne percevoir aucune commission d'investissement et aucune commission de gestion sur les revenus perçus par SELECTIRENTE au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Capital (OPPCI Tikehau Retail Properties III, SARL Rose et SAS Cimes & Cie).

INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL

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

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

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 8 040 288 € pour l'exercice 2016 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 126,8 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,9 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,2 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 266 367 € en 2016 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 198 754 €.

Au 31 décembre 2016, seul le Directeur Général de SOFIDY est soumis à l'ensemble des mesures édictées par la Directive AIFM applicable à la rémunération variable (indexation sur la performance long terme, versements différés, etc...).

HONORAIRES VERSES AUX CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur la sécurité financière et en vertu de l'article L. 820-3 du Code de Commerce, le montant des honoraires versés aux Commissaires aux Comptes doit être porté à la connaissance des actionnaires. Au titre de l'exercice 2016, les honoraires versés au cabinet KPMG se sont élevés à :

- Honoraires de commissariat aux comptes et prestations liées : 62 500 € HT,

	2016			
	KPMG Audit			
	Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1
Audit				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes				
- Emetteur	54 500 €	53 500 €	87%	88%
- Filiales intégrées globalement				
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
- Emetteur	8 000 €	7 500 €	13%	12%
- Filiales intégrées globalement				
<i>Sous-total</i>	62 500 €	61 000 €		100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	-	-	-	-
TOTAL				

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

RISQUES ET INCERTITUDES

Les facteurs de risque susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats sont présentés, sans que la liste en soit exhaustive, page 122 du présent Document de Référence.

DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Conformément à l'article L. 225-100 alinéa 7 du Code de commerce, nous vous indiquons que les Assemblées Générales Mixtes des 27 mai 2015 et 25 mai 2016 ont consenti au Directoire les délégations et autorisations d'émettre des actions et autres valeurs mobilières suivantes (ces Assemblées Générales ont annulé et remplacé toutes les précédentes délégations) :

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de l'autorisation	Utilisation en 2016
6 ^e de l'AGM du 25 mai 2016	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	20 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital 30 000 000 euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 25 mai 2016	
7 ^e de l'AGM du 25 mai 2016	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance	20 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital 30 000 000 euros pour les titres de créances Dans la limite des plafonds de la 6 ^e résolution (de l'AGM du 25/05/16)	26 mois à compter du 25 mai 2016	
8 ^e de l'AGM du 25 mai 2016	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital	Dans les limites légales et s'imputant sur le plafond de 20 000 000 prévus dans la 6 ^e résolution (de l'AGM du 25/05/16)	26 mois à compter du 25 mai 2016	
9 ^e de l'AGM du 25 mai 2016	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres	5 000 000 euros de montant nominal dans les limites du plafond prévu par la 6 ^e résolution (de l'AGM du 25/05/16)	26 mois à compter du 25 mai 2016	
10 ^e de l'AGM du 25 mai 2016	Emission de bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique	15 000 000 euros de montant nominal étant précisé que le nombre maximum de bons qui pourra être émis ne pourra excéder le nombre d'actions au capital de la Société au jour de la décision d'émission dans les limites du plafond prévu par la 6 ^e résolution (de l'AGM du 25/05/16)	18 mois à compter du 25 mai 2016	
11 ^e de l'AGM du 25 mai 2016	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10% du capital par période de 24 mois	18 mois à compter du 25 mai 2016	
8 ^e de l'AGM du 27 mai 2015	Emission d'options de souscription ou d'achat d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce	1,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 27 mai 2015	
9 ^e de l'AGM du 27 mai 2015	Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre	0,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 27 mai 2015	

Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 6^e, 7^e, 8^e et 9^e résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016 est fixé à 20 000 000 euros et n'a pas été utilisé au 31 décembre 2016.

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

Sixième résolution - Assemblée Générale Ordinaire

(Nomination d'un co-Commissaire aux Comptes)

En application du Règlement (UE) n°537/2014 relatif à la réforme de l'audit et de sa transposition en droit français, le cabinet KPMG, Commissaire aux Comptes de SELECTIRENTE ne peut poursuivre son mandat au-delà de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016 sans nomination d'un co-Commissaire aux Comptes à ses côtés.

Le Directoire propose de nommer RSM Paris en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six exercices. En cas d'approbation de cette résolution, RSM Paris assurera sa mission en co-commissariat avec KPMG Audit.

Septième résolution - Assemblée Générale Ordinaire

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

Le Directoire propose de proroger les dispositions de la 5^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 25 mai 2016 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

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

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

Huitième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

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

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 10^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 25 mai 2016 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider de l'émission de bons de souscription d'actions à attribuer à titre gratuit aux actionnaires de la société en période d'offre publique. Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptible d'être réalisée en vertu de la présente délégation serait fixé à 15 000 000 euros. Le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder le nombre d'actions composant le capital de la Société au jour de la décision d'émission.

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

Neuvième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

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

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 11^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 25 mai 2016 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déciderait, par annulation de toute quantité d'actions auto-

détenues qu'il déciderait dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225- 09 et suivants du Code de commerce.

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

Dixième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Emission d'actions et/ou de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé visé au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier)

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société - avec suppression du droit préférentiel de souscription – par placement privé visé au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier selon les modalités suivantes :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 10 000 000 euros, étant précisé que ce montant serait limité conformément à la loi à 20% du capital et par an ;
- le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 30 000 000 euros, étant précisé que ce montant serait limité conformément à la loi à 20% du capital et par an ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeraient sur le plafond global fixé dans la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale ;
- la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Directoire mettra en œuvre la délégation.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

L'adoption de cette résolution rendrait sans objet la treizième résolution de l'Assemblée Générale.

Onzième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital)

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à procéder à l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Il propose à l'Assemblée Générale de décider que le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 10 % du capital au jour de l'Assemblée Générale, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global fixé dans la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale.

Douzième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Emission d’actions et/ou des titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital - avec suppression du droit préférentiel de souscription - en cas d’offre publique initiée par la Société)

Le Directoire propose à l’Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l’émission d’actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l’attribution de titres de créance - avec suppression du droit préférentiel de souscription – en rémunération des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d’échange, initiée par la Société et selon les modalités suivantes :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d’être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 20 000 000 euros ;
- le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 30 000 000 euros ;
- les montants visés dans la présente délégation s’imputeraient sur le plafond global fixé dans la quatorzième résolution de l’Assemblée Générale.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l’objet de la présente résolution serait fixée à 26 mois, à compter du jour de l’Assemblée Générale.

Treizième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire

(Emission d’actions et/ou des titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital - avec suppression du droit préférentiel de souscription – au profit de certaines catégories de bénéficiaires)

Le Directoire propose à l’Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider l’émission d’actions et/ou de titres de capital donnant accès à d’autres titres de capital ou donnant droit à l’attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société - avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d’une catégorie de personnes ci-après définie – et selon les modalités suivantes :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d’être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation serait fixé à 10 000 000 euros ;
- le montant nominal des émissions des titres de créances qui pourraient être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourrait dépasser 30 000 000 euros ;
- les montants visés dans la présente délégation s’imputeraient sur le plafond global fixé dans la quatorzième résolution de l’Assemblée Générale ;
- le prix d’émission des actions émises directement serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d’une décote maximale de 5 %.

Il propose à l’Assemblée Générale de supprimer le droit préférentiel de souscription au profit de :

- tout fonds d’investissement, sociétés ou établissements publics ou mixtes investissant dans des sociétés appartenant au secteur de l’immobilier des murs de commerce ;
- toute société de gestion ayant pour activité la gestion de portefeuille et investissant dans des sociétés appartenant au secteur immobilier des murs de commerce ;
- toute société avec qui la Société a noué un partenariat commercial ou stratégique.

La durée de validité de la délégation de compétence faisant l’objet de la présente résolution serait fixée à 18 mois, à compter du jour de l’Assemblée Générale.

Il est précisé que cette résolution ne serait soumise au vote de l’Assemblée Générale que dans le cas où la dixième résolution de l’Assemblée Générale ne serait pas adoptée.

Quatorzième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire *(Plafond global des augmentations de capital)*

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale de :

- fixer le plafond global des augmentations du capital social qui pourraient résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions ordinaires, réalisées en vertu des délégations et autorisations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale et par l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016 à un montant nominal total maximal de 20 000 000 euros,
- fixer à 30 000 000 le montant nominal total maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en vertu des délégations et autorisations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale et par l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016.

RAPPORT SUR LA REMUNERATION DU DIRECTOIRE ET DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La présente section constitue le rapport visé par l'article L.225-82-2 du Code de commerce. Conformément audit article, les politiques de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale dans le cadre de la quatrième résolution (s'agissant de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance) et de la cinquième résolution (s'agissant de la politique de rémunération des membres du Directoire).

Politique de rémunération des membres du Directoire

Les membres du Directoire ne perçoivent aucune rémunération directe ou indirecte au titre de leurs fonctions au sein du Directoire de SELECTIRENTE.

Politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance

La rémunération des membres du Conseil de Surveillance se compose uniquement des jetons de présence versés annuellement par SELECTIRENTE et dont le montant a été fixé à 40 000 € par l'assemblée générale du 28 août 2006.

La règle de répartition des jetons de présence décidée par le Conseil de Surveillance du 28 juillet 2006 prévoit une part fixe attribuée au Président et au Vice-Président et une part variable attribuée aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissement :

- cinq dix-huitièmes des jetons de présence est attribué au Président,
- deux dix-huitièmes des jetons de présence est attribué au Vice-Président,
- neuf dix-huitièmes des jetons de présence est attribué au membres du Conseil de Surveillance (y compris le Président et le Vice-Président) en fonction de leur présence effective aux réunions,
- deux dix-huitièmes des jetons de présence est attribué au membres du Comité d'Investissement en fonction de leur présence effective aux réunions.

INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES

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

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

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

DONNEES SOCIALES

Non applicable.

DONNEES ENVIRONNEMENTALES

a) Politique générale en matière environnementale

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

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 43 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre¹. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine.

Consciente de l'importance de ces enjeux SELECTIRENTE s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

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

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

Cette démarche passe également par la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales. SELECTIRENTE est convaincue que la réduction de l'empreinte énergétique passe d'abord par une réflexion menée en commun avec les locataires sur l'utilisation des locaux et la mise en place de systèmes plus économes en ressources naturelles, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores.

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

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

L'ensemble des diagnostics et plans d'actions a été initié en 2011, sa mise en place a été accompagnée par une mission de conseil consistant à instaurer des outils de pilotage et de reporting ainsi qu'à sensibiliser les équipes et les prestataires aux meilleures pratiques. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.

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

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

La Société de Gestion SOFIDY organise régulièrement des sessions de formation à destination de ses salariés gestionnaires techniques et immobiliers en matière de protection de l'environnement. A ce titre, SOFIDY a organisé en 2012 une formation concernant l'impact sur les baux commerciaux des évolutions réglementaires en matière de développement durable et une formation concernant l'intégration des données environnementales dans le système d'information de SOFIDY.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Pollution et gestion des déchets

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

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

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

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

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

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

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

c) Utilisation durable des ressources

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SELECTIRENTE a entamé en 2014 une démarche de recensement des consommations d'énergie portant initialement sur les baux d'actifs situés en France supérieurs à 2 000 m². Cette démarche a été étendue au cours des exercices 2015&2016 pour atteindre aujourd'hui 53% des baux de la société. Cent quatre-vingt-quatre actifs sont concernés au 31 décembre 2016. Le tableau ci-dessous représente la synthèse des étiquettes de consommation et d'émission de gaz à effet de serre au 31 décembre 2016 :

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	TOTAL
Etiquette énergie	0	2	10	44	45	33	27	9	14	184
Etiquette GES ⁽¹⁾	9	44	59	38	19	9	6	0	0	184

(1) Gaz à effet de serre

L'inventaire des consommations d'énergie réalisées sur les cinq actifs dont les baux sont supérieurs à 2 000 m², soit 21 % de l'ensemble du patrimoine sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Ville	CP	Adresse	Surface m ²	Estimation Consommation Primaire kwh*	Coût énergie € TTC*	Etiquette Bat Economique	Faible émission GES	Emission GES kg CO2/an
Fleury-ès-Aubray	45400	Rue André Desseaux	4 000	1 448 544	64 487	E	A	140 660
Vaulx-en-Velin	69120	7 rue des Frères Lumière	4 372	871 988	41 743	C	C	85 939
Alfortville	94140	Chemin de Villeneuve-Saint-Georges	6 420	574 543	26 141	D	E	55 791
Saint-Quentin	02100	6/11/13 rue de la Sellerie	2 010	632 855	36 534	E	E	56 230
Dijon	21000	17 rue de la Liberté	2 069	463 350	17 898	D	B	38 213

(*) Extrait des DPE

Les diagnostics de performance énergétique ont été établis en 2011 pour Alfortville, 2014 pour Dijon et 2013 pour les autres actifs.

Au global, pour l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2016, l'émission de gaz à effet de serre est évaluée à 3 206 750 kgCO₂ /an (selon l'estimation réalisée par Green Soluce).

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

L'utilisation des sols

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

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

Mesures prises contre le gaspillage alimentaire

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

d) Changement climatique

Les rejets de gaz à effet de serre

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

L'adaptation aux conséquences du changement climatique

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

e) Protection de la biodiversité

Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

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

DONNEES SOCIETALES

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

En matière d'emploi et de développement régional

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

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

Sur les populations riveraines ou locales

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

En matière d'économie circulaire

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

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

Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

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

Les actions de partenariat ou de mécénat

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

c) Sous-traitance et fournisseurs

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

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

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

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

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

d) Loyauté des pratiques

Les actions engagées pour prévenir la corruption

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

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

Le dispositif de contrôle interne de SOFIDY prévoit notamment :

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

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

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

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

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

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

Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme

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

NOTE METHODOLOGIQUE DE REPORTING DES INFORMATIONS RSE

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

1 Période de reporting

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

2 Périmètre

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

- La Société ne contrôlant aucune filiale ou participation, le périmètre de reporting est constitué de SELECTIRENTE S.A.
- SELECTIRENTE S.A. ne portant pas de salariés, le reporting des informations sociales n'est pas applicable à la Société.
- Ce périmètre n'inclut pas d'activité de siège de la Société génératrice d'impacts environnementaux.

3 Indicateurs de performance

La Société a débuté en 2014 la mise en place d'une collecte d'indicateurs représentatifs des impacts environnementaux et sociétaux liés à son activité et des risques associés aux enjeux des métiers exercés. Cette démarche, rendue difficile par la nécessité de collecter les informations quantitatives auprès des locataires de la Société, sera développée lors des prochains exercices.

4 Consolidation et contrôle interne

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

5 Contrôles externes

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

PERSPECTIVES

SELECTIRENTE a fêté ses 10 ans de cotation en octobre dernier. En 10 ans, la société a vu une progression moyenne annuelle par action de +5,4 % pour son cashflow courant, de +7,5 % pour son actif net réévalué, de +8,8 % pour son dividende et son cours multiplié par 1,9.

En 2017, la Société entend poursuivre les actions d'optimisation du coût de son endettement et d'amélioration du taux d'occupation du patrimoine. Elle saisira en outre toute opportunité d'investir dans des murs de commerce de centre-ville de qualité et d'arbitrer des actifs non stratégiques afin de créer de la valeur pour ses actionnaires.



Rue Saint-Dominique – Paris (7^e)

RAPPORT FINANCIER 2016

BILAN AU 31 DECEMBRE 2016

ACTIF <i>en Euros</i>	Exercice N clos le 31/12/2016			Exercice N-1, clos le 31/12/15
	BRUT	Amortissements provisions	NET	NET
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	2 634 053	1 103 966	1 530 087	1 479 931
Immobilisations Corporelles				
Terrains	60 877 406		60 877 406	61 216 983
Constructions	141 064 854	34 634 185	106 430 669	111 273 398
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	403 455		403 455	283 644
Immobilisations Financières				
TIAP*	8 988 114	-	8 988 114	7 788 114
Créances rattachées à des TIAP	-			-
Fonds de roulement	130 570		130 570	112 249
Autres immobilisations financières	388 025	-	388 025	380 380
ACTIF IMMOBILISE	214 486 478	35 738 150	178 748 327	182 534 700
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	447 709		447 709	313 617
Créances douteuses	1 933 928	1 438 827	495 101	426 954
Clients factures à établir	105 151		105 151	115 793
Locataires charges à rembourser	968 026		968 026	935 831
Autres créances				
Créances fiscales	41 335		41 335	165 033
Produits à recevoir	198 922		198 922	180 489
Débiteurs divers	5 757		5 757	-
Fournisseurs avances et acomptes	9 413		9 413	3 910
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	4 103	-	4 103	4 103
Instruments de Trésorerie	0		0	0
Disponibilités	812 818		812 818	2 454 473
Charges constatées d'avance	28 115		28 115	22 906
ACTIF CIRCULANT	4 555 275	1 438 827	3 116 447	4 623 110
Prime de remboursement des Obligations	416 499		416 499	554 741
TOTAL GENERAL	219 458 252	37 176 978	182 281 274	187 712 551

BILAN AU 31 DECEMBRE 2016 (SUITE)

PASSIF <i>en Euros</i>	Exercice N clos le 31/12/2016	Exercice N-1, clos le 31/12/2015
Capital social	23 453 888	23 453 888
Primes d'émission	16 631 405	16 631 405
Ecart de réévaluation	13 351 957	14 004 480
Ecart de réévaluation distribuable	6 297 894	5 645 371
Réserve légale	2 143 542	1 802 881
Réserve indisponible		95 878
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	5 118 571	4 566 971
Résultat de l'exercice	3 559 481	4 895 662
CAPITAUX PROPRES	70 568 643	71 108 441
Provisions pour risques	208 875	60 000
Provisions pour charges	314 360	317 595
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	523 235	377 595
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles	13 988 461	13 988 461
Emprunts auprès des établissements de crédit	88 344 592	96 020 666
Emprunts et dettes financières diverses	3 000 000	-
Dépôt de garantie	3 165 680	3 148 814
Dettes		
Clients avoirs à établir	56 525	278 834
Clients créditeurs	611 151	474 295
Clients avances sur charges	924 125	906 611
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	267 064	830 423
Dettes fiscales et sociales	475 786	271 461
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Créditeurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	324 687	286 611
Produits constatés d'avance	19 661	8 675
DETTES	111 189 396	116 226 515
TOTAL GENERAL	182 281 274	187 712 551

COMPTE DE RESULTAT 2016

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/2016	Exercice N-1, clos le 31/12/2015
Produits d'exploitation		
Loyers	13 798 298	13 403 086
Revenus des SCPI	1 098 095	865 079
Revenus annexes	308 423	196 733
Chiffre d'affaires net	15 204 817	14 464 898
Charges locatives refacturables	991 652	914 277
Taxes refacturables	1 008 976	988 284
Commissions et courtages	22 527	35 412
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	392 711	310 423
Autres produits	131	5
Total des produits d'exploitation	17 620 814	16 713 298
Charges immobilières		
Charges locatives non refacturables	306 464	249 842
Charges locatives refacturables	991 652	914 277
Entretien non refacturable	167 377	96 980
Impôts, taxes et versements assimilés		
Taxes non refacturables	219 020	214 706
Taxes refacturables	1 008 976	988 284
Autres impôts	221 717	197 270
Autres achats et charges externes		
Rémunération de la société de gestion	1 118 857	1 127 868
Honoraires	458 839	441 579
Assurances	21 116	19 112
Services bancaires	53 566	48 175
Autres achats	17 247	18 245
Dotations d'exploitation		
Dotations aux amortissements	4 917 152	4 769 743
Dotations aux provisions pour créances douteuses	534 590	492 427
Dotations aux provisions pour gros entretien	97 863	92 704
Dotations aux provisions pour risques	208 875	-
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir		
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	158 977	88 107
Total des charges d'exploitation	10 502 287	9 759 319
RESULTAT D'EXPLOITATION	7 118 527	6 953 980

COMPTE DE RESULTAT 2016 (SUITE)

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/2016	Exercice N-1, clos le 31/12/2015
Produits financiers		
Produits sur créances rattachées à des participations	-	-
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	28 199	90 805
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	8 075	19 885
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Total des produits financiers	36 273	110 690
Charges financières		
Intérêts et charges assimilés	2 875 601	3 006 963
Charges nettes sur cessions de VMP	15 549	18 174
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	-	-
Autres intérêts et charges assimilés	151 280	171 416
Dotations aux amortissements et aux provisions	138 242	138 147
Total des charges financières	3 180 671	3 334 701
RESULTAT FINANCIER	- 3 144 398	- 3 224 010
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	3 974 129	3 729 969
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	11 240	19 520
Produits exceptionnels sur opérations en capital	840 000	4 708 405
Reprise sur provisions et transferts de charges	291 311	190 534
Total des produits exceptionnels	1 142 551	4 918 459
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	159 090	184 063
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	962 531	3 307 934
Dotations aux amortissements et provisions	397 336	260 769
Total des charges exceptionnelles	1 518 957	3 752 766
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 376 405	1 165 693
Impôts sur les bénéfices	38 243	-
BENEFICE OU PERTE	3 559 481	4 895 662

I – Faits marquants de l'exercice

Aucun événement marquant en 2016 et aucun événement postérieur susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes de l'exercice ne sont à signaler.

II - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2016 ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014 - 03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général. SELECTIRENTE n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS.

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

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

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

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

- **Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tous frais inclus). L'usufruit temporaire de parts de SCPI est amorti de façon linéaire sur la durée du démembrement.

- **Immobilisations corporelles**

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

- Quote-part terrain et répartition par composants

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier donné (contraction des flux nets de trésorerie générés, dégradation, baisse de la valeur d'expertise, ou chute significative de la valeur de marché, ...), un test de dépréciation est mené. Il conduit, le cas échéant, à constater une provision pour dépréciation dès lors que la valeur actuelle de l'actif concerné (correspondant à une évaluation de la Société de Gestion notamment sur la base des rapports des évaluateurs externes) est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable (hors quote-part de frais et droits non amortis). Au titre de l'exercice 2016, des reprises de provisions ont été réalisées pour un montant total de 172 931 € et de nouvelles dotations ont été constituées pour un montant total de 262 509 €.

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition frais inclus. En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est le cas échéant constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2016.

- *Créances*

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

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

La société a opté pour l'enregistrement des frais d'augmentation de capital en diminution de la prime d'émission pour leur montant net d'impôt. Aucune augmentation de capital n'a été réalisée en 2016.

- *Prime de remboursement des obligations*

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

III - Notes sur les postes du bilan

- *Immobilisations incorporelles*

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

- *Immobilisations corporelles*

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

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières concernent principalement des parts de SCPI et d'OPCI acquises en pleine propriété, une participation de 48% dans la SARL ROSE (investissements indirects dans une galerie commerciale en Italie) et une participation de 5 % dans la SAS CIMES & Cie. Leur liste est fournie dans le paragraphe « Titres immobilisés de l'activité du portefeuille ».

• *Etat des immobilisations au 31 décembre 2016*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2015 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		31/12/2016 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Concession, Brevets	1					1
Autres immobilisations incorporelles	2 584 405		363 445		313 797	2 634 053
TOTAL	2 584 406	-	363 445	-	313 797	2 634 054
Immobilisations corporelles						
Terrains	61 216 983				339 577	60 877 406
Constructions	141 676 970		553 795		1 165 911	141 064 854
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	283 644		774 998	655 186		403 455
TOTAL	203 177 597	-	1 328 792	655 186	1 505 488	202 345 714
Immobilisations financières						
TIAP*	7 788 114		1 200 000			8 988 114
Créances rattachées aux TIAP*	-					-
Fonds de roulement	112 249		23 452		5 131	130 570
Autres immobilisations financières	380 380		255 615		247 969	388 025
TOTAL	8 280 743	-	1 479 067	-	253 100	9 506 710
TOTAL GENERAL	214 042 746	-	3 171 304	655 186	2 072 386	214 486 478

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

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

Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les titres immobilisés de l'activité du portefeuille de SELECTIRENTE se décomposent comme suit au 31 décembre 2016 :

<i>En euros</i>	Nombre de Titres détenus	Capital social (nominal)	Quote-part du capital détenu par SOFIDY	Valeur comptable des titres détenus	Chiffres d'affaires du dernier exercice clos (2016)	Résultat Net du dernier exercice clos (2016)
Parts de SCPI						
SCPI IMMORENTE	3 773	1 154 383 000	0,05%	1 047 678	231 643 907	100 782 747
SCPI EFIMMO 1	738	623 528 472	0,02%	136 161	101 675 434	39 927 333
SCPI SOFIPIERRE	1 294	25 641 488	0,77%	533 514	10 402 197	4 439 529
SCPI CIFOCOMA 2	373	6 809 112	0,84%	167 801	2 038 290	1 102 290
SCPI SELECT INVEST 1	147	385 295 463	0,01%	84 756	<i>n.c.</i>	<i>n.c.</i>
SCPI FICOMMERCE	820	387 950 319	0,03%	165 024	<i>n.c.</i>	<i>n.c.</i>
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663	35 026 749	0,29%	202 389	<i>n.c.</i>	<i>n.c.</i>
SCPI NOVA PIERRE	2 530	84 317 760	0,72%	1 047 002	<i>n.c.</i>	<i>n.c.</i>
SCPI ACTIPIERRE 2	100	49 936 718	0,03%	26 196	<i>n.c.</i>	<i>n.c.</i>
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300	153 754 400	0,60%	1 983 721	<i>n.c.</i>	<i>n.c.</i>
SCPI BUROBOUTIC	1 465	189 000 000	0,12%	367 107	<i>n.c.</i>	<i>n.c.</i>
Autres titres détenus						
SAS CIMES & Cie	25 290	500 000	5,06%	26 765	0	328 808
SPPICA V TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	179 296 990	1,14%	2 000 000	16 220 162	14 842 121
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00%	1 200 000	0	-11 256
TOTAL				8 988 114		

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

• *Etat des amortissements et provisions au 31 décembre 2016*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2015	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 104 474	313 289	313 797	1 103 966
TOTAL	1 104 474	313 289	313 797	1 103 966
Immobilisations corporelles				
Constructions	29 510 986	4 603 863	448 515	33 666 334
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	29 510 986	4 603 863	448 515	33 666 334
Immobilisations financières				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	30 615 460	4 917 152	762 312	34 770 300

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2015	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2016
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	892 586	300 931	225 666	967 850
Sur immobilisations financières				
Sur créances clients	1 135 850	534 590	231 613	1 438 827
Sur autres créances	65 645		65 645	0
TOTAL	2 094 081	835 521	522 924	2 406 678

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 967 850 € se décomposent en :

- 50 943 € de provisions pour dépréciation de composants pour lesquels des travaux de remplacement ou de renouvellement sont identifiés et sont déjà engagés ou vont intervenir sur l'exercice suivant,
- 916 907 € de provisions pour dépréciation d'actifs pour lesquels des indices de perte de valeur ont été identifiés. Les pertes de valeur constatées ont été calculées par différence entre la valeur nette comptable hors frais d'acquisition et la valeur d'expertise hors droits. Elles se décomposent ainsi :
 - 256 630 € pour une boutique située avenue de la Résistance au Raincy (93),
 - 333 623 € pour une boutique située rue de Vaugirard à Paris (15^e),
 - 277 166 € pour deux magasins de périphérie à Puygouzon (81),
 - 49 587 € pour un commerce de centre-ville avenue Louis Mony à Troyes (10),

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

Les provisions sur autres créances portaient principalement sur une créance de séquestre relative à la vente de la participation ANTIKEHAU SAS réalisée en décembre 2005. Au 31 décembre 2016 la provision a été intégralement reprise et le solde constaté en pertes de l'exercice.

- *Etat des créances au 31 décembre 2016*

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Autres immobilisations financières	130 570		130 570
Créances de l'actif circulant			
Clients	447 709	447 709	
Clients douteux et litigieux	1 933 928	1 933 928	
Autres créances clients	968 026	968 026	
Clients -facture à établir	105 151	105 151	
Etat : Impôt sur les bénéfices	-	-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	38 025	38 025	
Etat : Autres impôts, taxes t	3 310	3 310	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	15 170	15 170	
Produits à recevoir	198 922	198 922	
Charges constatées d'avance	28 115	28 115	
TOTAL	3 868 925	3 738 355	130 570

- *Tableau de variation des capitaux propres*

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2015	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital Social	23 453 888				23 453 888,00
Primes d'émission	16 631 405				16 631 405,20
Ecart de réévaluation	14 004 480			- 652 523	13 351 956,74
Ecart de réévaluation distribuable	5 645 371			652 523	6 297 894,49
Réserve Légale	1 802 881		244 783	95 878	2 143 542,24
Réserve Indisponible	95 878			- 95 878	-
Autres réserves	11 905				11 904,63
Report à nouveau	4 566 971		551 601		5 118 571,49
Résultat de l'exercice	4 895 662		- 4 895 662	3 559 481	3 559 480,78
Capitaux Propres	71 108 441	-	- 4 099 278	3 559 481	70 568 644
Dividendes versés			4 099 278		

- *Capital social*

Au 31 décembre 2016, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 23 453 888 euros et se compose de 1 465 868 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

- *Ecart d'évaluation*

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

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation. La Société propose à ce titre de transférer un montant de 652 523,25 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables (cf. résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale). En cas d'approbation de cette résolution, le solde du poste « Ecart de réévaluation » serait le suivant :

Ecart d'évaluation brut	23 611 731
Impôt de sortie	-3 895 936
- Transfert relatif aux cessions réalisées avant le 31 décembre 2014	-3 988 275
- Transfert relatif aux amortissements de l'écart d'évaluation avant le 31 décembre 2014	-1 657 096
- Diminution pour dépréciation d'actif avant le 31 décembre 2014	-65 944
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2014	14 004 480
- Transfert relatif aux cessions 2015	-296 832
- Transfert relatif aux amortissements 2015 de l'écart d'évaluation	-355 691
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2015*	13 351 957
- Transfert relatif aux cessions 2016	-167 822
- Transfert relatif aux amortissements 2016 de l'écart d'évaluation	-430 126
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2016*	12 754 009

*(après affectation en cas d'approbation de la résolution n°2 de la prochaine Assemblée générale)

- **Provisions pour risques et charges**

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2015	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2016
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien	317 595	97 863	101 098	314 360
Autres provisions pour risques et charges	60 000	208 875	60 000	208 875
TOTAL	377 595	306 738	161 098	523 235

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville. Une provision de 97 863 € a été dotée à ce titre au cours de l'exercice et 101 098 € ont été repris car consommés.

Au cours de l'exercice, une provision pour risques et charges de 60 000 € constituée en 2007 pour faire face au risque encouru dans une procédure engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation a été reprise, un jugement ayant débouté le locataire de ses demandes. Par ailleurs, une provision pour risque et charge de 208 875 € a été comptabilisée pour couvrir un risque lié à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif pour un local au Raincy (93).

• *Etat des dettes au 31 décembre 2016*

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles	13 988 461	-	13 988 461	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine	150 023	150 023		
- à plus de 2 ans à l'origine	88 194 569	8 710 595	37 405 980	42 077 994
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	6 165 680	3 000 000		3 165 680
Fournisseurs et comptes rattachés	267 064	267 064		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	34 216	34 216		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	419 098	419 098		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	22 472	22 472		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	1 928 152	1 928 152		
Produits constatés d'avance	19 661	19 661		
TOTAL	111 189 396	14 551 281	51 394 441	45 243 674

L'OCEANE émise en décembre 2013 est comptabilisée en dette financière pour 13 988 461 € correspondant à la valeur nominale des obligations (13 153 329 €) augmentée de la prime de remboursement (835 132 €).

• *Trésorerie*

<i>en Euros</i>	Prix d'achat (= valeur brute comptable)	Provision au 31/12/2016	Valeur nette comptable au 31/12/2016	Prix de revient *	Valorisation au 31/12/2016	Plus value latente	Moins value latente
Sicav Monétaire							
BNPP TRESOR. C 3DEC	4 103		4 103	4 103	4 182	80	
Sous-total VMP	4 103	-	4 103	4 103	4 182	80	-
Certificats de dépôts							
Actions cotées							
Instruments de Trésorerie							
Disponibilités	662 795		662 795	662 795	662 795		
Total trésorerie	666 898	-	666 898	666 898	666 977	80	-

- *Mouvements sur actions propres*

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

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins valeurs réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2015	1 460	95 740			39 448
Achats de l'exercice	1 837	127 274			
Ventes de l'exercice	1 852	120 695			7 645
Actions propres détenues au 31/12/2016	1 445	102 320		102 320	47 094
Solde espèces (dont vente de DPS)		245 569		245 569	
Total du compte de liquidité		347 889	-	347 889	

SELECTIRENTE a par ailleurs réalisé l'acquisition d'actions propres (hors contrat de liquidité) pour conservation et remise ultérieure à l'échange afin de satisfaire les demandes de conversion des obligations en actions qui se présentent (suite à l'émission d'OCEANE du 17 décembre 2013) :

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins valeurs réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2015	662	40 136			-
Achats de l'exercice					
Conversions de l'exercice					
Actions propres détenues au 31/12/2016	662	40 136		40 136	-

IV - Notes sur le compte de résultat

• Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2016 s'établit à 15 204 817 €. Il est constitué de :

- loyers pour 13 798 298 € soit 90,7 % du chiffre d'affaires,
- revenus annexes pour 308 423 € soit 2,0 % du chiffre d'affaires,
- dividendes perçus au titre des parts de SCPI et d'OPCI détenues en pleine propriété, des usufruits temporaires de parts de SCPI ou de la SAS CIMES & CIE à hauteur de 1 098 095 €, soit 7,2 %.

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

• Résultat exceptionnel

La société comptabilise notamment en résultat exceptionnel les opérations de vente d'actifs, les frais et pénalités liés à des opérations de refinancement d'actifs ou d'arbitrages, les boni ou mali sur portefeuille d'actions auto-détenues et les éventuelles dépréciations d'actifs.

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à – 376 405 € et est principalement constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers : - 122 531 €
- des dotations nettes aux provisions pour dépréciations sur actifs immobiliers : - 171 670 €
- des indemnités de remboursement anticipé dans le cadre d'arbitrages : - 7 606 €
- des frais liés à des refinancements d'actifs et des renégociations de taux d'intérêt : - 25 031 €
- un boni/mali sur le rachat d'actions propres (contrat de liquidité) et conversion d'actions propres (demandes de conversion d'obligations convertibles) : + 7 645 €
- des régularisations d'écritures comptables dans le cadre d'anciennes acquisitions et cessions : - 57 214 €

• Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	3 576 796			3 576 796
- non exonéré	397 290	313 552	38 061	359 229
Exceptionnel				-
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 60%	- 122 531			- 122 531
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	- 254 291			- 254 291
- non exonéré	416	416	139	277
SOUS - TOTAL	3 597 681	313 968	38 200	3 559 481
Frais d'augmentation de capital (1)				
TOTAL	3 597 681	313 968	38 200	3 559 481

(1) Comptabilisés en capitaux propres dans le poste "prime d'émission" mais déductibles fiscalement pour la quote-part affectée au secteur imposé

- **Résultat par action**

<i>En euros</i>	2016	2015
Résultat net	3 559 481	4 895 662
Intérêts des OCEANE	460 367	460 367
Autres effets liés à la conversion des OCEANE	127 387	138 242
Résultat net après conversion des OCEANE	4 147 234	5 494 271
Nombre d'actions moyen hors autocontrôle	1 463 890	1 460 945
Nombre d'actions moyen sous-jacentes aux OCEANE	208 783	211 549
Nombre d'actions moyen dilué hors autocontrôle	1 672 673	1 672 495
Résultat net par action dilué	2,48	3,29

V - Engagements hors bilan au 31 décembre 2016

- **Promesses signées**

Au 31 décembre 2016, deux promesses d'achat étaient signées au 31 décembre 2016 : la première portant sur deux commerces de centre-ville à Avignon (84) pour un prix de revient de 410 K€ et la seconde sur un commerce à Paris (14^e) pour un prix de revient de 316 K€.

- **Garanties et hypothèques**

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, BPI France, et HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2016, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : 244 avenue Denis Cordonnier à Douai (59), une moyenne surface de périphérie à Villabé (91).

Selon les termes d'un contrat conclu avec la banque Palatine, 738 parts de la SCPI EFIMMO1, 1 294 parts de la SCPI SOFIPierre, 3 773 parts de SCPI IMMORENTE, 1 465 parts de la SCPI BUROBOUTIC, 1 200 parts de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT et 2 530 parts de la SCPI NOVAPIERRE ont été nantis.

- **Instruments financiers dérivés**

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

Nominal	Montant notionnel résiduel au 31/12/16	Durée	Taux payé	Taux reçu
2 000 000 € <i>in fine</i>	2 000 000 €	7 ans du 12/12/11 au 12/12/18	2,16%	Euribor 3 mois
6 120 000 € amortissable	1 253 996 €	13 ans du 31/01/06 au 31/01/19	3,41%	Euribor 3 mois
2 600 000 € amortissable	320 909 €	12 ans du 04/01/06 au 04/01/18	3,37%	Euribor 3 mois
830 000 € amortissable	276 667 €	15 ans du 17/10/06 au 18/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	400 000 €	15 ans du 25/10/06 au 25/10/21	4,07%	Euribor 3 mois

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit à un emprunt à taux variable d'un montant initial de 1 500 000 € amortissable sur 15 ans (à partir de décembre 2007) intégrant une couverture propre : un emprunt avec un taux variable (Euribor 3 mois + 0,685 %) plafonné à 5,29 % et présentant un plancher à 4,29 % ;

SELECTIRENTE a également souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 3 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 1 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016. Les primes payées pour la mise en place de ces couvertures se sont élevées à 6 714 €.

- *Autres engagements*

Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation de gestion entre la Société et SOFIDY signé le 2 août 2006, la Société s'est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation à son initiative. Au 31 décembre 2016, cet engagement correspond à 33 % du montant d'une année de commissions d'investissement et à 66 % du montant d'une année de commissions de gestion.

VI – Autres informations

- *Honoraires de commissariat aux comptes*

Au titre de l'année 2016, les honoraires dus au cabinet KPMG s'élèvent à 62 500 €.

- *Degré d'exposition aux risques de marché*

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2016 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de -0,32 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2016) aurait un impact négatif sur le résultat net 2016 de 247 132 €.

VI – Tableau des flux de trésorerie

<i>En euros</i>	2014	2015	2016
Résultat de l'exercice	4 406 271	4 895 662	3 559 481
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5 123 707	5 255 543	5 675 680
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôt	-1 064 469	-1 400 471	122 531
Capacité d'autofinancement	8 465 509	8 750 734	9 357 691
Variation du besoin en fonds de roulement	163 787	-53 984	-815 880
Impôt sur réévaluation des immobilisations			
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8 629 296	8 696 751	8 541 811
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-517 140	-624 872	-363 445
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-36 448 991	-12 094 731	-553 795
Acquisitions d'immobilisations financières	-1 049 048	-2 000 000	-1 200 000
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	3 749 524	4 621 852	838 037
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts			
Autres variations d'immobilisations	-660 908	1 385 955	-127 457
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-34 926 564	-8 711 796	-1 406 659
Variation de capital et primes d'émissions			
Dividendes versés aux actionnaires	-3 808 323	-4 025 337	-4 099 278
Emission d'OCEANE			
Nouveaux emprunts contractés	21 898 000	15 810 000	3 500 000
Remboursements d'emprunts	-7 715 256	-9 741 008	-11 287 829
Remboursements des obligations convertibles		-1 006 929	0
Variations des dépôts de garantie	344 593	-49 137	-1 455
Autres variations financières	35 091	-31 559	2 961 732
Flux net de trésorerie lié aux financements	10 754 105	956 031	-8 926 830
Variation de trésorerie	-15 543 164	940 984	-1 791 679
Trésorerie d'ouverture	17 060 756	1 517 592	2 458 576
Trésorerie de clôture	1 517 592	2 458 576	666 898
Variation de trésorerie	-15 543 164	940 984	-1 791 678

TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
NANTERRE	92000	4, place Gabriel Péri	2C2L	34	15/12/1997	48 784	14 766	66 091	120 000
PARIS	75011	124, bd Richard Lenoir	C2S Immobilier	54	18/12/1997	44 210	13 456	59 973	104 382
BREST	29200	275, route de Gouesnou	La Halle	930	30/03/1998	533 572	134 976	695 290	1 340 000
LE MANS	72000	24/30, rue Roger de La Fresnaye	Maxwill	869	30/03/1998	396 367	108 606	525 172	1 098 215
PARIS	75016	47, rue d'Auteuil	HSBC France	135	26/06/1998	434 480	105 459	565 986	1 150 000
PARIS	75116	152, ave Victor Hugo	L'Enfance Heureuse	64	02/10/1998	106 714	35 597	149 177	210 000
PARIS	75020	39, rue des Pyrénées	BISTROT DE L'AVENIR	66	06/10/1998	60 980	21 254	86 201	130 000
PARIS	75018	40, rue Damremont	Hufnagel SOGIVA	21 83	15/10/1998 15/10/1998	93 450	24 357	123 490	170 458
PARIS	75017	8, rue de Tocqueville	SPEC Deschamps-Samta	67	13/01/1999	99 092	15 698	120 327	210 000
PARIS	75009	44, rue Notre Dame de Lorette	Crédit Lyonnais	84	01/04/1999	213 429	29 522	254 671	460 000
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	SAS Dulcelia Au verger fleuri	24 29	22/06/1999 22/06/1999	144 827	23 276	176 211	250 000
PARIS	75009	17, rue du Fg Montmartre	Pharmacie Teboul Gazeres	141	06/07/1999	150 925	25 430	184 862	255 000
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS GAMIDA TECH	543 264	13/12/1999 13/12/1999	259 163	33 134	303 989	430 000
DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	Alami Distribution	554	21/12/1999	152 449	28 398	188 081	402 137
PARIS	75009	59 bis et 61 rue Jean-Baptiste Pigalle	LPCR Groupe	140	18/04/2000	243 918	25 616	280 316	430 000
ASNIERES	92600	47 avenue de la Marne	UNG Fleuriste	84	25/07/2000	96 043	14 044	114 490	200 000
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED BRED - Parking BEN AYAD Jamel (pressing) BRED - Parking	141 0 37 0	19/09/2000 19/09/2000 19/09/2000 19/09/2000	184 698	16 735	209 491	304 933
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS SAS Maison Dufau Ameublement Libre	1118 672	29/09/2000 29/09/2000 29/09/2000	686 021	88 122	805 109	1 170 572
PARIS	75012	6 rue de Lyon	Les Monnaies de Lyon Libre	57 -	03/10/2000 03/10/2000	125 770	11 502	143 840	235 000
PARIS	75017	67 rue de Levis	Rodier	40	16/10/2000	91 469	13 783	109 462	160 000
PARIS	75017	17 rue Jouffroy d'Abbans	Immobilière Paris	51	20/10/2000	100 616	14 078	120 181	200 000

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
DOURDAN	91410	60 rue de Chartres	BNP Paribas	176	27/10/2000	237 569	17 970	265 761	373 080
CREIL	60100	Quartier République	ADECCO	119	27/10/2000	143 302	12 592	162 130	210 000
DAMMARIÉ LES LYS	77190	269 rue Léon Foucault	DAMAFUILLE	1346	30/10/2000	762 245	80 041	875 978	1 360 000
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	Live Us Coiffure MF	41 5	13/12/2000 13/12/2000	137 204	17 743	161 145	231 931
LES ULIS	91940	6 avenue du Cap Horn	LEADER PRICE	1571	19/12/2000	1 198 249	77 608	1 326 892	1 890 000
PARIS	75011	36 rue Sedaine	Libre Milanie	81 73	20/12/2000 20/12/2000	274 408	31 475	318 119	390 000
PARIS	75014	181 rue d'Alésia	Ongles Mai Esthétiques	30	21/12/2000	114 337	12 457	131 866	170 000
PARIS	75008	27/29 rue de Penthièvre	M. Faure Pierre Marie	29	11/01/2001	121 959	20 058	147 697	220 000
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Val Opticien NGUYEN HONG DIEP	22 37	12/01/2001 12/01/2001	106 714	18 532	131 238	185 000
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France AB Express	155 138	15/01/2001 15/01/2001	564 061	37 291	625 406	900 000
PARIS	75018	13 rue de Trétaigne/17 rue Duc	SCM CENTRE DE TRETAINNE	185	20/02/2001	167 694	23 408	200 244	255 000
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne	SCHAPIRA (Ste Exact) Club Méditerranée SA	18 51	11/04/2001 11/04/2001	156 260	13 123	177 486	294 046
PUTEAUX	92800	109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin	Hair Rayan	61	23/04/2001	167 694	15 551	190 575	260 000
PARIS	75016	41 rue de la Fontaine	SARL Fontaine Distribution	318	31/05/2001	503 082	35 034	559 641	810 000
PARIS	75001	5 rue du Marché St Honoré	WK ACCESSOIRES	36	06/06/2001	175 316	23 437	206 704	260 000
PARIS	75017	81 avenue de Clichy	Paris Bangladesh Commerce	94	27/06/2001	259 163	34 026	304 916	400 000
PONTOISE	95300	9 rue de l'Hôtel de Ville	PPC Pontoise	69	01/08/2001	50 308	6 254	59 268	85 000
RUEIL MALMAISON	92500	7/9 rue Paul Vaillant Couturier	RECRE ACTION	75	01/08/2001	117 386	14 201	136 850	200 000
PARIS	75005	8 boulevard Saint Marcel	LAM	43	14/09/2001	114 337	14 577	134 070	170 000
PARIS	75017	13 rue des Acacias	SARL Hongli Informatique	65	19/09/2001	190 561	22 038	221 103	315 000
PARIS	75013	46 boulevard Arago	IZNAGUEN LHOSSAN BALMAR NGHE Christophe	79 49 17	12/10/2001 12/10/2001 12/10/2001	167 694	21 746	198 503	280 000
SARAN	45400	Zone d'Activités les Cents Arpents	Artcuisines SARL 14/21 CFAED	413 268 401	19/10/2001 19/10/2001 19/10/2001	846 092	82 194	965 418	1 654 791
VILLABE	91100	Centre Commercial Villabé A6	Libre	696	19/10/2001	409 326	28 554	455 395	756 285

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
PARIS	75020	11/13 rue Ménéilmontant	Bazar	214	23/11/2001	155 498	21 678	185 652	298 652
PARIS	75020	68/70 rue Belgrand	SAS Maluco	42	27/11/2001	106 714	24 670	136 640	190 000
PARIS	75017	25 rue Bayen/9 avenue Niel	Guy degrennes	146	30/11/2001	1 029 031	65 143	1 137 941	1 401 452
PARIS	75010	61 rue de Lancry	Andyco	92	26/12/2001	137 204	24 135	167 793	257 643
PARIS	75016	47 rue Erlanger	Fernand	166	28/12/2001	198 184	33 208	242 462	350 000
ORLEANS	45100	rue Anthelme Brillat Savarin	DNB	220	20/03/2002	853 715	81 932	973 073	1 458 439
			Auto bilan france Orléans	500	20/03/2002				
			KARLCAP I JEANS	508	20/03/2002				
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	place de la Gare de Gargan	MAZOUNI (Salon de coiffure)	48	01/10/2002	121 868	7 660	134 709	160 000
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Label JDG	82	01/10/2002				
			Pharmacie Herboriste de Paris	101	01/10/2002	559 541	31 426	614 606	860 000
			Commerces Multiples	19	01/10/2002				
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	13 rue du Général Leclerc	CAISSE D' EPARGNE	152	30/10/2002	321 667	24 578	362 810	441 992
			EURL Aux multis hobbies	86	30/10/2002				
PORTET SUR GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOUTOU	1115	16/12/2002	925 000	60 267	1 024 678	1 348 699
QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOUTOU	617	16/12/2002	535 000	35 262	593 073	767 874
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat	KILOUTOU	1266	16/12/2002	825 000	53 931	914 088	1 249 397
PARIS	75009	43 rue de Provence	Wei Xiang Ju	66	19/12/2002	120 511	10 726	137 515	156 667
ASNIERES SUR SEINE	92600	190 rue des Bourguignons	Park Télécom	34	04/02/2003	97 000	11 518	112 858	110 000
PARIS	75009	14 rue Notre Dame de Lorette	LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE	55	04/02/2003	61 000	7 385	71 120	100 000
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	Sloutchanko Marina	18	04/02/2003	349 000	37 213	401 662	550 000
			NTT Food	34	04/02/2003				
PARIS	75016	23 rue d'Auteuil	Le Jardin des 2 frères	56	04/02/2003	133 000	17 278	157 467	200 000
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	1 rue Heinrich/252 bd Jean Jaurès	Picard Surgelés	147	23/06/2003	396 368	33 246	446 799	480 000
AUCH	32000	58 avenue des Pyrénées	Picard Surgelés	335	15/07/2003	400 000	10 578	427 001	470 000
PARIS	75005	70 boulevard Saint Marcel	BHI IMMOBILIER	33	23/07/2003	144 065	20 394	172 327	195 000
LEVALLOIS PERRET	92300	53 rue Marius AUFAN	IMPACT LEVALLOIS NEUILLY	65	01/08/2003	225 000	22 096	256 979	255 501
LEVALLOIS PERRET	92300	2 bis rue Camille Pelletan	BERCAL	31	01/08/2003	83 850	9 264	96 838	110 000
LA ROCHELLE	17000	51 rue des Merciers	Société Nouvelle La Maille Souple (PETIT BATEAU)	135	12/08/2003	370 000	25 838	411 671	519 990
PARIS	75008	59 boulevard de Courcelles	GENERAL DISCOUNT	95	09/09/2003	390 000	26 692	433 360	520 000
PARIS	75017	28 place Saint Ferdinand	Eury	75	17/09/2003	1 160 000	80 500	1 290 120	1 570 000
			La Maison Sarl	182	17/09/2003				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
ARGENTEUIL (suite)	95100	C.C Joliot Curie	SARL BBT	339	25/02/2004				
ARGENTEUIL	95100	C.C Joliot Curie	Société Méga	97	25/02/2004				
			UHT	117	25/02/2004				
			52 Parkings	0	25/02/2004				
			14 Parkings libres	0	25/02/2004				
NANTERRE	92000	13-14 place Gabriel Peri	Manature	100	11/03/2004	217 535	17 371	244 302	260 000
PARIS	75019	129 avenue Simon Bolivar	Crédit Lyonnais	148	11/03/2004	515 134	35 738	572 907	619 291
			O'NET PRESSING	68	11/03/2004				
BEAUVAIS	60000	rue Henri Becquerel ZAC de Ther	Getflam	800	14/05/2004	965 000	105 375	1 113 190	1 070 000
ARGENTEUIL	95100	108 rue Paul Vaillant Couturier	Maaf Assurances	318	29/07/2004	265 000	37 950	315 068	420 000
PARIS	75010	196 rue Saint-Maur	Universal Rags Co	26	30/07/2004	70 000	6 500	80 160	79 000
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin	362	20/08/2004	1 980 000	152 344	2 217 638	2 406 102
			Dehillerin	36	20/08/2004				
			Société R.G.E	166,75	20/08/2004				
			Elmo	74	20/08/2004				
			Alan Copies	63	20/08/2004				
PARIS	75008	5/7 rue Laborde	SARL New Lase	32	20/08/2004	915 000	70 381	1 024 796	1 309 973
			La procure	67	20/08/2004				
			Thaï Spa Saint Lazare	99	20/08/2004				
			Hong-Manson	50	20/08/2004				
			Permis Ouest	71	20/08/2004				
			Alhilali & Ait Warabe	70	20/08/2004				
EPINAY SUR ORGE	91360	140 bis Grande rue	SAS Sky	267	21/10/2004	138 000	19 438	164 970	165 000
LONGJUMEAU	91160	66 - 72 rue François Mitterrand	SASU Boulommier	62	01/07/2005	362 000	27 050	404 612	390 000
			Viva 91	92	01/07/2005				
ASNIERES	92600	82-90 boulevard Voltaire	Picard Surgelés	216	28/07/2005	378 648	33 202	428 324	411 172
FLEURY LES AUBRAY	45400	rue André Desseaux	PLATEFORME DU BATIMENT "POINT P"	4000	03/08/2005	3 716 000	118 588	3 987 972	3 792 529
PARIS	75010	96 rue Maubeuge	Groupe JTI	60	13/09/2005	290 000	46 318	352 407	339 566
PARIS	75010	138 rue du Faubourg Poissonnière	POLYDIS	230	27/09/2005	420 000	56 319	495 371	477 853
LA ROCHE SUR YON	85000	68 rue Graham Bell	Libre	1100	18/10/2005	950 000	66 850	1 057 524	1 110 000
PARIS	75011	31 boulevard Richard Lenoir	ABTO	123	29/11/2005	457 347	56 432	534 330	529 604
VAULX-EN-VELIN	69120	7 rue des frères lumière	MédiaPost	4372	04/01/2006	3 500 000	221 219	3 870 068	4 246 504
PARIS	75008	38 rue Laborde	SAS JCV Amboy	43	05/01/2006	275 000	21 010	310 171	309 296

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
ALFORTVILLE	94140	Chemin de Villeneuve Saint Georges	La plateforme du batiment	6420	02/02/2006	4 995 500	529 800	5 746 312	5 850 648
MAUREPAS	78310	5 allée d'Auxois	Ebene Coiffure	32	28/04/2006	63 421	8 983	75 868	74 424
CORBEIL ESSONNES	91100	12, 14 rue de l'Arche	Adecco	87	09/05/2006	258 000	19 963	291 261	129 265
CORBEIL ESSONNES	91100	63 rue Saint Spire	63 Brocante Saint Spire (S.A.R.L.)	51	09/05/2006	52 000	5 247	59 986	58 895
EPINAY SUR SEINE	93800	44 rue de Paris	Le Gloanec	74	10/05/2006	170 000	12 900	191 650	188 180
PARIS	75008	8 rue de Courcelles	FOUGEROLLE ASSOCIES	89	23/06/2006	370 000	24 900	410 696	420 000
PARIS	75015	366 rue de Vaugirard	Passion Running	284	26/06/2006	1 100 000	129 900	1 279 096	1 315 847
MAISON ALFORT	94700	99 avenue du Gal Leclerc	TRANSPORT LOGISTIQUE INTERIM	63	29/06/2006	155 000	10 995	172 635	170 172
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	M. et Mme Boussouar Brahim et Hamida NET GAMES BOSPHORE SARL Affaire Gambetta LEMARCHAND HARMONIE MUTUELLE FBAS Nargui Home M. Ghias Muhamad Chez Manu	32 68 98 61 34 68 58 53 83 52	30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006	1 380 000	146 951	1 588 029	1 567 630
ARPAJON	91290	1 rue de Victor Hugo	SARL Dogs Services	46	30/06/2006	93 737	10 149	108 042	106 508
ARPAJON	91290	18 rue Gambetta	Goldina coiffure M. Menghour	28	30/06/2006	66 263	7 174	76 374	75 290
PARIS	75006	33 rue Saint-André des Arts	L'univers de Léo	65	28/07/2006	600 000	78 280	710 729	702 114
FONTAINEBLEAU	77300	10 rue Aristide Briand	CAFPI	144	28/07/2006	405 000	26 800	452 457	447 008
CORBEIL ESSONNES	91100	9 rue du Grand Pignon	Andréa Sarl	39	14/09/2006	66 000	11 905	81 632	85 536
VERSAILLES	78000	25-27 rue Hoche	Cyrillus	155	18/09/2006	680 000	68 600	778 544	772 273
CORBEIL ESSONNES	91100	2 rue des Rosiers	Euro gaz	39	22/09/2006	85 000	15 005	104 789	103 977
CORBEIL ESSONNES	91100	32 rue Saint Spire	El Baraka Shope	40	22/09/2006	80 000	14 655	99 183	142 493
PARIS	75009	68 rue Lafayette	SAS Picto	82	26/09/2006	400 000	62 280	484 395	480 791
MANOSQUE	04100	230 b av de la Liberation	Maaf Assurances	158	28/09/2006	287 200	14 360	313 622	311 337
PARIS	75018	111 rue du Mt Cenis	FRANPRIX	375	29/09/2006	700 000	77 200	808 288	802 459
PARIS	75018	57 rue Ordener	M. Khan Badal Riajur Rahaman	41	17/10/2006	270 000	32 684	317 165	315 316
PARIS	75011	7-9 rue Charonne	Mision Misericordia	50	17/10/2006	410 000	49 298	477 670	476 259
PARIS	75010	255 rue du fg St Martin	Tharani Alimentation	38	17/10/2006	370 000	44 197	434 013	431 482

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
PARIS (suite)	75010	255 rue Faubourg Saint Martin	S.A.R.L. EDESSA URFA	45	17/10/2006				
PARIS	75017	30 rue Brochant	Beauty Relax	73	25/10/2006	330 000	44 382	392 292	400 760
NAMUR BELGIQUE	05000	254 chaussée Louvain	MAXI TOYS	1000	25/10/2006	1 500 000	215 388	1 797 452	1 802 008
PARIS	75004	rue du roi de Sicile	Socofurs	97	27/10/2006	400 000	59 198	481 166	481 781
SAINT QUENTIN	02100	9-11-13 rue de la Sellerie	Eurodif	2010	08/11/2006	2 713 046	210 900	3 040 904	3 137 372
MONTARGIS	45200	17 place de la République	Libre Libre	242 134	20/11/2006 20/11/2006	300 000	35 293	348 704	354 082
PARIS	75002	108 rue Réaumur	JW Optical ELC Sarl SAS Sub-Hana Liife Jetlag	51 72 65 69 58	26/12/2006 26/12/2006 26/12/2006 26/12/2006 26/12/2006	2 300 000	296 306	2 700 158	2 695 433
PARIS	75007	21 avenue de la Motte Picquet	SARL Macinfo	23	27/12/2006	200 000	30 844	241 888	241 795
VANNES	56000	ZAC de Kerlann	Cie Européenne de Chaussure	1369	16/01/2007	1 830 000	212 283	2 123 974	2 123 974
LE RAINCY	93340	14, avenue de La Résistance	DISTRIRIN (FRANPRIX) Sun Capital	430 130	09/02/2007 09/02/2007	1 940 000	186 500	2 211 560	2 211 560
PARIS	75001	55, rue des Petits Champs	DUPA (BELLEZA)	45	05/03/2007	330 000	39 961	387 660	387 660
PARIS	75116	14, avenue de Versailles	S.A.R.L. JPGH RESTAURATION	110	13/03/2007	500 000	61 000	583 440	583 440
GRATENTOUR	31150	6 rue Léo Ferré	Ludojac	243	05/04/2007	275 000	32 400	319 696	323 336
PARIS	75016	142 avenue de Versailles	Angel	59	27/04/2007	210 000	14 860	235 617	235 617
LILLE	59000	253 rue Léon Gambetta	Libre Libre	383 493	04/06/2007 04/06/2007	1 580 000	188 350	1 839 084	1 912 366
PUYGOUZON	81990	5 rue Pasteur	Libre Libre	563 512	19/07/2007 19/07/2007	1 050 000	87 740	1 183 250	1 183 250
PARIS	75010	17 rue Château Landon	W.I.C	39	27/07/2007	172 083	994	180 000	180 000
PARIS	75012	12 rue d'Aligre	SAS La petite affaire	32	27/07/2007	103 302	597	108 055	108 055
PARIS	75016	115 rue Lauriston	Pressing Poincare	59	27/07/2007	166 962	989	175 986	175 986
PARIS	75017	110 rue des Dames	Tominaga Les Studios Villiers	63 256	27/07/2007 27/07/2007	856 049	4 946	895 435	899 321
AILLANT SUR THOLON	89110	14 rue des Ponts	Pharmacie Leclercq	309	27/07/2007	266 488	1 540	278 749	278 749
PARIS	75007	56 rue Saint Dominique	Crédit Lyonnais	197	27/07/2007	1 392 686	8 240	1 467 946	1 463 941
PARIS	75007	114 rue Saint Dominique	Pharmacie Peron	117	27/07/2007	541 912	3 132	566 846	566 846
COURBEVOIE	92400	83 rue de Bezons	Société Générale	164	27/07/2007	846 983	5 013	892 756	892 756

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
COURBEVOIE	92400	1 bis avenue Marceau	Marceau 9201	315	27/07/2007	954 654	5 529	998 591	998 591
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	L'OREAL PRODUITS LUXE FRANCE	26	27/07/2007	234 939	1 358	245 749	245 749
TOULOUSE	31000	1 rue Maury	Phrakou	76	07/12/2007	129 000	15 490	151 402	157 484
DIJON	21000	17 rue de la Liberté	SARL Bio C'Bon Dijon Liberté	2069	12/12/2007	2 227 500	222 400	2 547 896	2 685 974
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	SARL El harbi ZEEMAN TEXTIELSUPERS	407 377	13/12/2007 13/12/2007	1 265 472	58 919	1 377 367	1 376 511
PARIS	75008	29 rue de Turin	AFM Group	32	21/12/2007	215 000	25 565	250 188	250 188
LES ANDELYS	27700	37 place Nicolas Poussin	Andelys Distribution	1361	15/01/2008	1 180 000	139 240	1 376 428	1 222 552
TOULON	83000	7 rue Berthelot	Defile	54	08/04/2008	250 000	34 940	298 572	298 572
ALBERTVILLE	73200	8 rue Gambetta	Autumn Café Melle Deville-Cavellin	81 113	02/06/2008 02/06/2008	260 000	33 600	305 344	305 344
LYON	69009	6 rue Sergent Berthet	Crédit Agricole	180	13/06/2008	725 000	54 905	811 101	811 101
MONTARGIS	45200	34 rue Dorée	Commcentre Nord	129	30/06/2008	350 000	48 300	414 232	414 232
PARIS	75015	201 rue de la Convention	La Caférie EQ	31	05/08/2008	385 000	29 550	431 132	431 132
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	SARL Diamant Styl' SARL Diamant Styl' Libre	27 34 31	05/09/2008 05/09/2008 05/09/2008	235 000	34 600	282 498	282 498
CORBEIL ESSONNES	91100	39 rue Saint Spire	Mme Donnadieu	53	25/09/2008	145 000	11 200	162 448	162 448
TROYES	10000	31 rue Louis Mony	Pompes Funèbres du Grand Troyes	51	29/09/2008	200 000	31 500	240 760	240 760
SAINT POL DE LEON	29259	1 place Alain Budes de Guébriant	Libre	244	22/10/2008	130 000	15 250	151 060	151 060
PARIS	75011	196 boulevard Voltaire	Naturalia	213	03/11/2008	1 100 000	99 000	1 246 960	1 246 960
TOULOUSE	31000	43 rue des Filatiers	Libre	77	19/11/2008	335 000	49 685	403 088	403 088
NICE	06000	53 rue Beaumont	Ardissonne Nice Contact	231	24/11/2008	470 063	48 758	543 641	543 641
AIX EN PROVENCE	13100	13 rue Matheron	Ponsin Anne	19	15/12/2008	102 000	14 300	121 864	121 864
SAINTE LUCE	44980	rue de la Cadoire	ED Libre SNC Goislot RJC Coiff Lyne Arlequine	1441 48 48 25 48 48	24/12/2008 24/12/2008 24/12/2008 24/12/2008 24/12/2008 24/12/2008	1 300 000	155 250	1 513 460	1 513 460
GRENOBLE	38000	15 rue Jean Jacques Rousseau 16 rue Jean Jacques Rousseau	Cesam SAS Librairies du savoir	652 356	30/12/2008 30/12/2008	622 170 327 830	44 927 23 673	693 781 365 563	693 781 365 563

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
PARIS	75009	3 rue de Provence	SAS South West Touche (Green is better)	49	06/01/2009	310 000	42 238	369 089	369 089
BOURGES	18000	89 rue Mirebeau	Boutiques Voyages	45	12/02/2009	140 000	17 490	163 790	163 790
PARIS	75017	25 bis rue Jouffroy d'Abbans	Vive la gourmandise	58	28/05/2009	139 000	27 200	174 151	174 151
PARIS	75011	31 boulevard Voltaire	ACC Assurances Optique Duroc	34 61	03/07/2009 03/07/2009	777 000	57 183	874 090	874 090
PARIS	75011	55/57 rue de la Roquette	Jean 3 Flags	43 104	03/07/2009 03/07/2009	550 000	40 617	614 242	614 242
PARIS	75015	11 rue Beaugrenelle	SAS Hanzan	123	16/07/2009	375 000	51 200	443 248	443 248
PARIS	75017	17 rue Guersant	BL Discount Lok Siam Maya créations	66 145 45	30/07/2009 30/07/2009 30/07/2009	566 000	63 070	659 165	659 165
PARIS	75002	112 rue Réaumur	Nelkin	96	12/08/2009	350 000	43 850	409 604	412 019
PARIS	75015	69 rue du Commerce	Crédit Lyonnais	121	14/10/2009	490 000	59 649	575 944	575 944
CHÂTEAU-RENARD	45220	83 rue des Peupliers - Le Pré Chapon	Distribution Casino	1319	01/12/2009	1 087 510	5 599	1 136 833	1 136 833
ALBA LA ROMAINE	07400	Place de la Poste - Place du Bassin	Distribution Casino	424	01/12/2009	242 227	1 222	253 186	253 186
SANCERRE	18300	8 rue des Trois Piliers	Distribution Casino	330	01/12/2009	124 533	719	130 262	130 262
SEMUR EN AUXOIS	21140	32 place Notre Dame	EURL Le petit jassim	257	01/12/2009	157 960	741	165 049	165 049
LA VERPILLERE	38290	2 rue de la République	Distribution Casino	345	01/12/2009	242 880	1 222	253 866	253 866
ANOST	71550	Le Bourg	Distribution Casino	333	01/12/2009	153 373	738	160 276	160 276
LA TOUR DU PIN	38110	rue Pierre Vincendon	Distribution Casino	1676	01/12/2009	1 468 765	7 548	1 535 366	1 535 366
MARSEILLE	13007	27-29 avenue Pasteur	Distribution Casino	230	01/12/2009	235 507	1 217	246 193	246 193
SAINT JEAN BONNEFONDS	42650	place de la République	Distribution Casino	221	01/12/2009	125 360	719	131 123	131 123
SAINT REMY	71100	6-12 place du Pont Paron	Distribution Casino	223	01/12/2009	141 387	730	147 801	147 801
BOULOGNE SUR MER	62200	20-26 boulevard de Clocheville	Distribution Casino Cary Alain Libre	480 156 611	01/12/2009 01/12/2009 01/12/2009	764 727	3 901	799 373	802 217
BUSSY SAINT GEORGES	77600	14 avenue Charles de Gaulle	Crédit Agricole	131	26/03/2010	360 000	47 350	423 644	423 644
PARIS	75009	3 boulevard Rochechouart	Randa Mariage Crédit Lyonnais	128 67	21/05/2010 21/05/2010	825 243	85 378	947 045	950 266
PARIS	75004	2 rue Ferdinand Duval	Dragon FortyFour.44	85 80	21/05/2010 21/05/2010	872 423	90 271	1 001 202	1 001 202
PARIS	75003	1 rue Commines	JLO Turenne	61	21/05/2010	1 019 417	105 205	1 169 608	1 169 608

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
PARIS (suite)	75003	1 rue Commines	Harmony Paris	71	21/05/2010				
ASNIERES SUR SEINE	92600	31-33 Grande Rue Charles de Gaulle	Elexia Eyelove	112 53	21/05/2010 21/05/2010	1 116 505	114 269	1 280 005	1 280 005
PARIS	75017	99 boulevard Gouvion Saint Cyr	Chez Clément JC Decaux	645	11/06/2010 11/06/2010	2 890 000	223 300	3 237 832	3 237 832
PARIS	75011	119 boulevard Voltaire	HSBC France Luma	97 12	05/08/2010 05/08/2010	613 600	44 500	684 424	684 424
BOURGES	18000	5 boulevard Clémenceau	Picard Surgelés	519	14/10/2010	500 000	32 900	554 216	554 216
ANTWERPEN	2000	8 Jezusstraat	Libre	137	03/11/2010	770 000	82 124	892 890	897 070
CHÂTEAU GONTIER	53200	62 avenue Carnot	BNP Paribas	100	25/01/2011	375 000	42 302	437 266	437 266
SAINT CHAMOND	42400	71 rue de la République	Lyonnaise de Banque	204	10/03/2011	400 000	44 610	462 394	462 394
LA LOUVIERE	7100	rue Albert 1er	Thomas Cook	90	13/05/2011	440 000	59 217	523 100	523 100
AUXERRE	89000	11 place Charles Lepère	Libre	589	20/06/2011	400 000	50 250	468 260	468 260
PARIS	75017	81 avenue de Wagram	Les Salons de Maya	127	24/06/2011	750 000	73 050	855 972	861 658
PARIS	75001	78 rue Jean Jacques Rousseau	Impérial Classic Diffusion	33	22/07/2011	486 000	53 068	564 857	564 857
MORTSEL	2640	60-62 Mechelsesteenweg	Deutsche Bank	883	05/08/2011	1 802 293	382 823	2 289 652	2 289 652
PARIS	75004	19 rue des Deux Ponts	Mario Super Ramen	137	06/10/2011	850 000	100 100	988 104	1 011 681
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 & 110 av Achille Peretti / 5-11 et 15/17 av Sainte Foy	BNP Paribas Kamy CG Neuilly Bidault Buffard Pharmacie Jardin de Neuilly La Carrefour Papeterie Librairie (Lamartine) Como Wagram	656 86 125 154 119 278 147	12/12/2011	9 020 000	607 200	10 087 765	10 087 765
MOL	2400	Statiestraat 38a et 40	Proximus (Belgacom N.V) Piocheur N.V (Enseigne CASA)	240 380	28/09/2012 28/09/2012	1 120 000	157 105	1 338 202	1 338 202
DREUX	28100	7, Rue de Paris	LA Poste	341	04/12/2012	890 000	115 450	1 045 668	1 045 668
SENS	89100	101, Grande Rue	SARL OLS	61	07/01/2013	300 000	29 450	342 628	342 628
PARIS	75012	27 Ter Boulevard Diderot	SASU Huta	65	11/01/2013	490 000	36 550	547 612	547 612
PARIS	75012	140 Avenue Daumesnil	SARL Atelier d'Artistes	94	05/06/2013	575 000	63 700	664 248	667 430
BRUXELLES	01180	Chaussée d'Alseberg, 749	M. IDRIZAJ Ersin	106	14/10/2013	490 000	83 966	601 424	601 424
LE MANS	72000	39 Rue des Minimes/9 Place Aristide Briand	CRCAM Anjou Maine	53	17/12/2013	380 000	52 470	453 159	453 159

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
LE MANS (suite)	72000	39 Rue des Minimes/9 Place Aristide Briand	SARL Beauty 72	92	17/12/2013				
			GAUME Erick	50	17/12/2013				
DREUX	28100	10 Grande Rue Maurice Viollette	SAS Stock J - JENNYFER	111	19/12/2013	620 000	70 400	718 016	718 016
PARIS	75008	86 Avenue Miromesnil	Le Crédit Lyonnais	145	20/12/2013	1 800 000	122 030	2 013 980	2 013 980
LYON	69002	27 Rue de Brest	Comptoir des cotonniers	170	10/01/2014	712 000	52 410	794 986	794 986
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alseberg, 839	SA Mobistar	90	30/01/2014	630 000	108 891	774 358	774 358
BLOIS	41000	25/27 Rue Denis Papin	SEPHORA	576	21/02/2014	2 350 000	328 200	2 785 328	2 785 328
			MS MODE	389	21/02/2014				
ROUEN	76000	70, Rue du gros horloge	Calzedonia	122	27/02/2014	1 600 000	191 750	1 863 420	1 863 420
ARRAS	62000	32, Rue Ernestale	Du Côté des Grands	84	28/02/2014	300 000	41 050	354 692	354 692
PARIS	75017	34 avenue des Ternes	SANDRO	281	27/02/2014	5 085 000	26 500	5 315 960	5 319 183
MARSEILLE	13006	66 Rue de Rome	SARL S&G Fashion 2	102	03/03/2014	410 000	50 280	482 373	482 373
DIJON	21000	27 Rue de la Liberté	Mister Minit	93	20/03/2014	460 000	57 600	538 304	538 304
BREST	29275	70 Rue de Siam	ARMAND THIERY	821	26/03/2014	1 650 000	161 909	1 884 385	1 884 385
DIEPPE	76200	84/86 Grande Rue	ETAM Lingerie	141	26/03/2014	400 000	43 465	461 203	461 203
LAVAL	53000	41 Rue du Général de Gaulle	SEPHORA	395	26/03/2014	1 000 000	100 318	1 144 331	1 144 331
VICHY	03200	12 Rue Georges Clémenceau	SEPHORA	824	26/03/2014	3 192 000	308 021	3 640 021	3 640 021
			PROMOD	228	26/03/2014				
			Libre	197	26/03/2014				
AVIGNON	84000	1, Rue Henri Fabre	Libre	86	28/03/2014	235 000	41 400	287 456	287 456
TOULOUSE	31000	11 Place Wilson / 39 Rue Lafayette	Nocibe France Distribution	274	10/04/2014	3 053 000	270 780	3 456 731	3 456 731
NANTES	44000	8 Rue de la Barillerie	SARL Maestro	37	11/04/2014	570 000	62 550	657 852	657 852
PARIS	75015	15 Rue Violet	Hong Chang Uhy	28	24/04/2014	232 000	32 000	274 560	274 560
PARIS	75015	65 Rue de la convention	SARL Escarcel	44	18/06/2014	515 000	62 320	605 031	605 031
PARIS	75017	3 Rue Rennequin	SARL Le Grenier Rennequin	39	23/06/2014	250 000	32 700	294 008	294 008
PARIS	75017	87 Avenue de Clichy	La Princesse	43	03/07/2014	550 000	66 550	646 144	646 144
ARLES	13200	45 Rue de la République	Mathieu Daniel	49	03/07/2014	170 000	16 050	194 980	194 980
VERSAILLES	78000	5 Rue du Gal Leclerc	Société Générale	101	17/07/2014	820 000	94 250	950 820	950 820
			MCI - Comptoir de l'or	55	17/07/2014				
AMIENS	80000	23-25 Place René Goblet	Roulier Patrick	320	28/07/2014	370 000	61 380	452 086	452 086
PARIS	75008	101 Boulevard Hausmann	M.Mbemba Emile	119	30/07/2014	990 000	111 150	1 145 196	1 703 445
			Mme Demarquette	84	12/12/2014				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	Valeur brute réévaluée au 01/01/2007
PARIS	75006	10 Rue du Cherche Midi	IKKS Retail	106	31/07/2014	2 300 000	153 700	2 551 848	2 551 848
ANTIBES	06600	15 Bld Albert 1er	JCM Investissement	67	28/08/2014	380 000	32 200	428 688	428 688
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	29 et 31 rue de Pologne	Chez Wu	69	21/10/2014	800 000	96 750	932 620	932 620
PARIS	75007	22 Rue de Grenelle	SAS Ami Paris	70	20/10/2014	874 000	86 820	999 253	999 253
PARIS	75011	147 Boulevard Voltaire	SARL De toutes les couleurs	99	21/10/2014	500 000	61 444	583 901	583 901
PARIS	75014	14 avenue Jean Moulin	Yilin	44	21/10/2014	300 000	38 006	351 526	351 526
PARIS	75012	251 avenue Daumesnil	SARL Vinocep	49	27/11/2014	355 000	41 300	412 152	412 152
PARIS	75001	9 rue Jean Jacques Rousseau	M.Larroze Jean-Pierre	32	17/12/2014	210 000	30 550	252 096	252 096
PARIS	75017	46 av Niel et 45 rue Rennequin	SAS Le Bonhomme de Bois Distribution	123	24/03/2015	631 000	48 500	706 680	706 680
AVIGNON	84000	1 Place Portail Matheron	M.Fiori et M.Barra	94	27/03/2015	215 000	32 935	259 836	259 836
PARIS	75018	25 rue Lambert	SARL Le Gabin	53	18/06/2015	387 000	29 400	436 387	436 387
PARIS	75012	32 rue du Faubourg Saint Antoine	Maisons du Monde	275	29/12/2015	3 050 000	316 519	3 501 180	3 501 180
THONON	74200	9 avenue du Général De Gaulle	Maisons du Monde	1043	29/12/2015	1 690 000	188 618	1 953 763	1 953 763
VENDOME	41100	71-73 rue du Change	Maisons du Monde	199	29/12/2015	260 000	74 200	347 568	347 568
SAINTES	17100	42 bis cours National -1 rue du Bois d'Amour	Maisons du Monde	611	29/12/2015	1 500 000	124 331	1 689 304	1 689 304
ANGERS	49000	12 rue Saint-Aubin	Chaussures Clarisse	119	23/12/2015	658 000	81 689	769 276	769 276
ANGERS	49000	7-13 rue Saint-Aubin et 4bis-6 rue Corneille	J.S.M	131	23/12/2015	471 000	58 471	550 650	550 650
TOULOUSE	31000	45 rue des Tourneurs	Bijoux d'hier et d'aujourd'hui M. et Mme Gautrand Mme Rabiller Sandrine M. Vives Stéphan	32 50 81 28	10/12/2015 10/12/2015 10/12/2015 10/12/2015	1 000 000	127 218	1 172 307	1 172 307
Total Général				88 987		165 969 299	15 388 767	188 932 248	201 942 260

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Commission 4%	Prix de revient ⁽¹⁾	Valeur brute réévalué au 01/01/07
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	Usufruit temporaire de 250 parts	23 760		1 137	24 897	24 897
SCPI BUROBOUTIC	Usufruit temporaire de 650 parts	52 851		2 528	55 379	55 379
SCPI EFIMMO	Usufruit temporaire de 5 089 parts	300 941	642	7 514	309 096	309 096
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 1 393 parts	331 774	5 171	16 119	353 065	353 065
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 21 383 parts	1 695 819	2 073	47 606	1 745 499	1 745 499
SCPI SOFIPIERRE	Usufruit temporaire de 911 parts	131 020		3 802	134 822	134 822
SCPI IMMORENTE 2	Usufruit temporaire de 173 parts	5 731			5 731	5 731
FRAIS DE REFINANCEMENT			5 310	254	5 564	5 564
Total immobilisations incorporelles		2 541 896	13 196	78 961	2 634 053	2 634 053
CIMES ET CIE	25 290 parts	25 290	253	1 222	26 765	26 765
NOVA PIERRE	2 530 parts	999 200	-	47 802	1 047 002	1 047 002
SCPI ACTIPIERRE 2	100 parts	25 000		1 196	26 196	26 196
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663 parts	193 149		9 240	202 389	202 389
SCPI BUROBOUTIC	1 465 parts	350 347		16 761	367 107	367 107
SCPI CIFOCONA 2	373 parts	160 140		7 661	167 801	167 801
SCPI FICOMMERCE	820 parts	157 490		7 534	165 024	165 024
SCPI EFIMMO	738 parts	84 381	3 541	4 217	92 138	136 161
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300 parts	1 893 000		90 721	1 983 721	1 983 721
SCPI IMMORENTE	3 773 parts	999 845		47 833	1 047 678	1 047 678
SCPI SELECTINVEST 1 (fusion Abeille immo)	147 parts	47 931	4 354	2 522	54 807	84 756
SCPI SOFIPIERRE	1 294 parts	413 913	3 332	19 961	437 206	533 514
SPPICA V TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200 parts	2 000 000			2 000 000	2 000 000
SARL ROSE	6 000 parts	1 200 000			1 200 000	1 200 000
Total TIAP		8 549 685	11 480	256 670	8 817 835	8 988 114
TOTAL GENERAL		11 091 581	24 676	335 630	11 451 888	11 622 167

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de Surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises, les 25 mars, 25 mai, 16 septembre, 25 novembre 2016 et 24 mars 2017 pour examiner le déroulement de l'exercice 2016, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice. Le taux de présence des membres, de 89 %, traduit l'implication des membres du Conseil dans la vie de la société.

Le Patrimoine de notre Société

En 2016 et en dehors de quelques acquisitions d'usufruit portant sur des parts de SCPI, un seul investissement a été réalisé, de façon indirecte à hauteur de 1,2 M€ dans une galerie commerciale en périphérie immédiate de Reggio Emilia en Italie du Nord. Le rendement attendu de cet investissement se situe entre 8,1 % et 8,7 %.

Des arbitrages concernant des locaux vacants ont également été réalisés, pour un prix de cession global de 840 K€, dégageant sur l'exercice une moins-value de 30 K€. Si le bilan de ces cessions est désagréable (c'est la première fois que nous vous présentons un solde net de pertes au titre des cessions immobilières), elles mettent fin à une situation de vacance qui perdurait, pour l'une, depuis plusieurs années. Cette situation ne devrait pas se renouveler en 2017.

Compte tenu des acquisitions de l'exercice, le patrimoine réévalué de votre Société est en hausse de + 4,8 % sur un an. A périmètre constant, les valeurs d'expertises sont en hausse de + 4,7 %.

L'Actif Net Réévalué, dilué des actions à émettre d'ici 2020 en cas de conversion des OCEANE, et « droits inclus », progresse de + 11,7 % pour s'établir à 92,12 € par action, contre 82,48 € fin 2015. « hors droits », il s'établit à 82,34 € par action, contre 73,95 € fin 2015 soit une progression de + 11,4 %.

L'endettement et le ratio loan to value

Un nouvel emprunt a été contracté à hauteur de 3,5 M€ dans le cadre d'un refinancement.

Malgré cet emprunt et le faible montant des acquisitions nouvelles, le ratio de la dette bancaire rapportée au patrimoine réévalué est passé de 43,4 % fin 2015 à 37,9 % fin 2016 du fait des remboursements intervenus, conformes aux plans d'amortissement. En intégrant la dette obligataire contractée en décembre 2013, le ratio de dette ressort à 44,0 %, contre 49,6 % l'an dernier.

Ce ratio, plus élevé que dans d'autres SIIC comme cela a été le cas chez nous depuis la cotation de Sélectirente, a fait l'objet de débats au sein de notre conseil, qui a décidé de le maintenir, bien que cet endettement réduise, à court terme, les capacités de distribution.

Le taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen annuel du patrimoine immobilier ressort en hausse à 95,2 % contre 94,4 % en 2015.

Les Résultats 2016

SELECTIRENTE a profité de cette progression, ainsi que des produits liés aux investissements de fin 2015 et affiche des revenus locatifs bruts progressent de +5,1 % pour s'établir à 15,2 M€. L'exercice 2016 a bénéficié de la bonne maîtrise des charges d'exploitation et de la baisse des charges financières permettant de générer un résultat courant en hausse de +5,5 % à 3 936 K€ et un cash-flow en hausse de + 6,9 % à 9 358 K€.

Compte tenu de l'absence d'arbitrage significatif en 2016, contrairement à l'exercice précédent, le résultat net s'établit à 3 559 K€ contre 4 896 K€ en 2015.

Le directoire propose néanmoins le paiement aux actionnaires d'un dividende de 2,90 € par action, en hausse de +3,6 % par rapport à l'exercice précédent (2,80 €). Cette distribution respecte l'obligation de distribution d'au moins 95 % du résultat courant et 60 % des plus-values des cessions.

Le marché des actions

Alors qu'elle avait terminé l'année 2015 à 65,01 €, le cours de l'action a connu deux phases de hausse en 2016. En mars 2016, il est monté à 68 € puis s'est maintenu approximativement à ce niveau jusqu'à une nouvelle phase de hausse au-delà de 70 € en août, pour évoluer jusqu'en fin d'année entre 70 et 73 €.

La sensible diminution de la décote sur l'ANR droits inclus a amené le directoire à envisager une augmentation de capital, hypothèse qui n'était auparavant pas envisageable : il aurait été possible d'augmenter la taille de notre "petite" SIIC par l'apport de capitaux nouveaux, à des conditions de dilution qui semblaient acceptables, et qui avaient l'assentiment du conseil de surveillance. Ce projet a malheureusement été abandonné.

Au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire vous sont proposées, comme cela a été le cas il y a plusieurs années, des résolutions visant à autoriser le directoire à décider d'augmentations de capital, dans des conditions qui pourraient se traduire par une dilution pour les actionnaires actuels. Dans sa réunion du 20 avril 2017, le conseil de surveillance a approuvé ces résolutions.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons pas d'observation supplémentaire à formuler tant en ce qui concerne le rapport de gestion du Directoire, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, et vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions proposées par le Directoire.

Le Président du Conseil de Surveillance
Hubert MARTINIER

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL

Mesdames, Messieurs,

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

1. Composition et organisation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil choisit parmi ses membres un Président et un Vice-Président.

Il est actuellement composé de :

- Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
- Monsieur Jean-Louis CHARON, Vice-Président,
- Madame Sigrid DUHAMEL,
- Monsieur Philippe LABOURET,
- La société AF&Co, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,
- La société LA MONDIALE PARTENAIRE, représentée par Madame Isabelle CLERC,
- La société SOFIDIANE, représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO.

Un Conseiller est défini comme étant indépendant « lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ».

Quatre membres du Conseil de Surveillance sur sept respectent les critères d'indépendance.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises en 2016 et deux fois en 2017 pour examiner la situation de la Société, sa gestion et les comptes de l'exercice, et effectuer toutes les diligences requises. L'ensemble du Conseil de Surveillance a été régulièrement tenu informé par SOFIDY des acquisitions effectuées ou en cours, de leur financement, des arbitrages réalisés et de la situation locative.

2. Procédures de Contrôle Interne et de Gestion des Risques

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

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

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

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

- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui, sur la base d'une cartographie des risques, a notamment pour mission de mettre en œuvre un plan de contrôle annuel donnant lieu à des rapports de contrôle transmis à la direction générale de SOFIDY et à l'Autorité des marchés financiers.

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

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

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

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

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

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

3. Gouvernement d'entreprise

a) Société de Gestion

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion a été déléguée à la société SOFIDY suivant les termes d'une convention de délégation de gestion. SOFIDY est une Société de Gestion de SCPI et de fonds d'investissements immobiliers agréée par l'AMF. Par ailleurs, elle bénéficie depuis le 10 juillet 2007 de l'agrément AMF en tant que Société de Gestion de portefeuille sous le numéro GP n°07000042 et est conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014.

b) Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'exercer un contrôle permanent sur la gestion de la Société opérée par le Directoire. À ce titre, à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

c) Comité d'investissements

Afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé en 2006 la mise en place d'un Comité d'Investissements. Celui-ci est composé de deux membres et d'un observateur indépendant :

- Monsieur Jean-Louis CHARON, Président
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- Monsieur Laurent CAMILLI, observateur indépendant.

Ce comité a pour mission :

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

Le Comité d'Investissements est en outre informé périodiquement par SOFIDY de tous les investissements directs ou indirects et de tous les arbitrages projetés ou engagés. Les membres du Conseil sont tenus régulièrement informés des travaux et avis de ce comité. Programmé pour se tenir aux mêmes dates que chaque conseil de surveillance, pour autant qu'il y ait objet à débattre, le Comité d'Investissements ne s'est pas réuni en 2016. Compte tenu de la dispersion des investissements, le Comité d'Investissements n'a à ce jour jamais eu à se prononcer sur un projet d'acquisition qui aurait représenté plus de 10 % de la valeur de son patrimoine

d) Comité d'Audit

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

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

Ce comité est chargé d'assurer le suivi :

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

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

Le comité d'audit est régi par un règlement intérieur définissant son fonctionnement et ses missions. Il s'est réuni le 24 mars 2017 et le 20 avril 2017 afin d'examiner l'information financière au titre de l'exercice 2016, en présence du Président du Directoire et du commissaire aux comptes. Le rapport de ce dernier a confirmé la confiance que nous pouvons avoir dans la maîtrise des risques par le Directoire et la société de gestion.

e) Rémunération des mandataires sociaux

SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié. Les membres du Directoire, salariés de la Société de Gestion, ne perçoivent aucune rémunération provenant de SELECTIRENTE et aucun accord ne prévoit d'indemnités pour les membres en cas de départ. Seuls des jetons de présence sont versés au Conseil de Surveillance et au Comité d'investissement sur la base du taux de présence de chaque membre.

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

4. Modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Conformément à la réglementation en vigueur, aucune modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale n'est à signaler. Nous renvoyons sur ce point à l'article 29 des statuts, reproduit au paragraphe 3.8 des « Informations complémentaires à caractère général » du présent Document de Référence.

5. Publication des informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

a) Structure du Capital

Ces éléments sont détaillés au paragraphe 3.4 du présent Document de Référence.

b) Restriction statutaires à l'exercice des droits de vote et au transfert des actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société.

Néant.

c) Participations significatives et d'autocontrôle.

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

d) Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci.

Néant.

e) Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.

Néant.

f) Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

Néant.

g) Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la société.

Ces éléments sont détaillés au paragraphe 4.2 du présent Document de Référence.

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

Ces éléments sont détaillés dans les informations jointes au rapport de Gestion, en page 33 du présent Document de Référence, ainsi que pages 34 à 37.

i) Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts.

Néant.

j) Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Néant.

6. Informations diverses

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

Pour information, depuis la loi Copé-Zimmermann du 27 janvier 2011, le rapport doit faire état du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil de Surveillance. Lorsque l'un des deux sexes n'est pas représenté au sein du Conseil de Surveillance à la date de publication de la loi, au moins un représentant de ce sexe doit être nommé lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire ayant à statuer sur la nomination d'un membre de Conseil de Surveillance. Par ailleurs, la proportion des membres du Conseil de Surveillance de chaque sexe ne pourra être inférieure à 20 % à compter de l'Assemblée Générale qui suit le 1^{er} janvier 2014 et 40 % à compter de l'Assemblée Générale qui suit le 1^{er} janvier 2017. La société SELECTIRENTE s'attachera à suivre et à respecter ces obligations : ce taux est actuellement de 43 %.

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

Le Président du Conseil de Surveillance
Hubert MARTINIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice Clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

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

1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2 JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

3 VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense, le 25 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

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

Exercice Clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-88 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Convention de compte courant avec SOFIDY S.A., actionnaire de SELECTIRENTE S.A.

- Nature, objet et motifs justifiant de son intérêt :

Une convention de compte courant, conclue en date du 16 septembre 2016 entre les sociétés SOFIDY S.A. et SELECTIRENTE S.A., permet d'apporter à SELECTIRENTE S.A. les fonds nécessaires pour faire face à des besoins temporaires de trésorerie.

- Modalités :

L'apport en compte courant de SOFIDY S.A., pour un montant de 3 millions d'euros est rémunéré au taux de 1% l'an sur les sommes apportées. Le déblocage des fonds se fait à tout moment, sur demande écrite de votre société, moyennant un préavis de trois (3) jours ouvrés.

Votre société peut, à tout moment, rembourser tout ou partie des sommes apportées, moyennant un préavis de quinze (15) jours. Au-delà d'une durée de quatre (4) mois (période de blocage), SOFIDY S.A. peut à tout moment demander à votre société, moyennant le respect d'un préavis de un (1) mois, de lui restituer tout ou partie de son avance.

La convention est conclue pour une durée d'un an.

Le remboursement des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, est exigible en totalité, au terme de la présente convention, et ce, sans mise en demeure préalable. Il en va de même en cas de résiliation de la convention de délégation de gestion conclue entre SOFIDY S.A. et votre société.

En application de cette convention, votre société a comptabilisé une charge d'intérêts de € 8 443 au cours de l'exercice 2016.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention avec SOFIDY S.A., actionnaire de SELECTIRENTE S.A.

- Nature et objet :

La gestion du patrimoine de votre société ainsi que la préparation et l'exécution des programmes d'investissement ont été déléguées à la société SOFIDY S.A., aux termes d'une convention de délégation de gestion conclue en date du 23 octobre 1997 et modifiée par les avenants n°1 du 14 janvier 2003 et n°2 du 2 août 2006.

- Modalités :

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

- une commission de 4% hors taxes du prix d'achat hors taxes, frais inclus, des investissements réalisés,
- des honoraires de gestion de 8% hors taxes, fondés sur le montant des produits locatifs hors taxes, des droits d'entrée hors taxes et des éventuels produits financiers nets.

En exécution de l'avenant n°2, votre société est tenue de verser une indemnité « I » juste et préalable en cas de résiliation de la convention à son initiative, calculée comme suit :

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

I_1 = Une année d'honoraires d'investissement hors taxes (4% H.T. des investissements réalisés), le calcul de ce montant s'effectuant sur une année glissante précédant la date de fin de la présente convention.

I_2 = Deux années d'honoraires de gestion hors taxes (8% des loyers H.T., droits d'entrée H.T. et produits financiers nets), le calcul de ce montant s'effectuant en multipliant par deux les honoraires appréciés sur une année glissante précédant la fin de la présente convention.

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

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

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

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

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

Votre société a comptabilisé les sommes suivantes au cours de l'exercice 2016 :

- Néant au titre de la commission d'investissement ;
- € 1 118 857 hors taxes en charges au titre des honoraires de gestion.

Paris La Défense, le 25 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

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

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SELECTIRENTE S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-68 du code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Paris La Défense, le 25 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique d'acquisition visant la société (résolution n°8)

Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2017

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

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

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

Il appartient à votre directoire d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du directoire relatif à cette opération.

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

Conformément à l'article R.225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre directoire.

Paris La Défense, le 25 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur la réduction du capital (résolution n°9)

Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2017

Mesdames, Messieurs les Actionnaires

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-209 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre directoire vous propose de lui déléguer, pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital par périodes de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de réduction de capital envisagée.

Paris La Défense, le 25 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur l'émission de diverses valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription (résolutions n°10, 11, 12, 13 et 14)

Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2017

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.228-92 et L.225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au directoire de la compétence de décider de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, avec suppression du droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer la compétence pour décider des opérations suivantes et de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- pour une durée de 26 mois, l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la société, par placement privé (10^e résolution), en vue de rémunérer des apports en nature (11^e résolution) ou en cas d'offre publique initiée par la société (12^e résolution) ;
- pour une durée de 18 mois, l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la société, au profit de certaines catégories de bénéficiaires (13^e résolution) ;

étant précisé que l'adoption de la 10^e résolution rend sans objet la 13^e résolution.

Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder au titre des :

- 10^e et 13^e résolutions : €.10 000 000 ;
- 11^e résolution : 10% du capital au jour de la présente Assemblée ;
- 12^e résolution : €.20 000 000 ;

étant précisé que le montant global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu des délégations consenties au titre de la présente Assemblée Générale et par l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016, ne pourra excéder le plafond global de €.20 000 000 (14^e résolution).

Le montant nominal des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder €.30 000 000 au titre des 10^e, 12^e et 13^e résolutions, étant précisé que le montant global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu des délégations consenties au titre de la présente Assemblée Générale et par l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016, ne pourra excéder le plafond global de €.30 000 000 (14^e résolution).

Il appartient au directoire d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant les émissions, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du directoire relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du directoire, au titre de la 13^e résolution.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 10^e, 11^e et 12^e résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur les propositions de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous sont faites.

Conformément à l'article R.225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre directoire en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris La Défense, le 25 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT

sur les informations sociales, environnementales et sociétales

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

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes désigné organisme tiers indépendant de la société Selectirente S.A., accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

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

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre novembre 2016 et avril 2017, sur une durée totale d'intervention d'environ une semaine. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

¹ Dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000².

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

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

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

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre de la société, avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre « Informations sociales, environnementales et sociétales » du rapport de gestion.

Conclusion

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

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

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

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

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

² ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes³ :

- au niveau de la société, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- Nous avons mené des entretiens au siège social de la société pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. Nos travaux ont porté sur 100% des données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques⁴ du volet environnemental.

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

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

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

Conclusion

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

Paris La Défense, le 25 avril 2017

KPMG S.A.

Anne Garans
Associée
Sustainability Services

Pascal Lagand
Associé

³ Environnement : Consommation d'énergie primaire et Emissions de gaz à effet de serre des principaux baux, Etiquettes énergétiques et carbone des principaux baux.

Informations qualitatives : Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs, Les actions engagées pour prévenir la corruption.

⁴ Voir la liste des indicateurs environnementaux mentionnés en note de bas de page n°3 du présent rapport.

PROJETS DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice 2016)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Directoire, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, ainsi que la lecture du rapport du président du Conseil de Surveillance sur les procédures de contrôle interne et le rapport du Commissaire aux comptes sur ce document, approuve les comptes dudit exercice tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Ces comptes font apparaître un bénéfice net comptable de 3 559 480,63 €.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune somme n'a été comptabilisée au titre des dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du code général des impôts, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Directoire et à la société SOFIDY de leur gestion pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation de l'écart de réévaluation, du résultat et distribution)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de transférer un montant de 597 948,04 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond à hauteur de 167 822,36 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2016 et à hauteur de 430 125,68 € aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+ 3 559 480,63 €
Report à nouveau créditeur	+ 5 118 571,49 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 8 678 052,12 €
Dotation de la réserve légale (5 % du bénéfice de l'exercice)	- 177 974,03 €
Distribution d'un dividende par action de 2,90 € représentant un montant maximum de	- 4 251 017,20 €
Solde affecté en report à nouveau	4 249 060,89 €

L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du dividende à 2,90 € par action.

La quote-part de ce montant de dividende issue de l'activité soumise à l'impôt sur les sociétés s'élève à 0,49 € par action. Cette quote-part est éligible à l'abattement de 40% prévu à l'article 158 3.2° du Code général des impôts, ainsi qu'aux exonérations prévues par le régime mère-fille.

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, des actions détenues en propre par la Société qui, conformément à la loi, n'ouvrent pas droit à cette distribution, le montant global du dividende non versé en raison de la détention desdites actions, sera affecté au compte report à nouveau.

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

Par ailleurs, l'Assemblée Générale prend acte qu'au titre des trois derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants :

Exercice	Dividende par action (€)
2013	2,60
2014	2,75
2015	2,80

L'Assemblée Générale prend acte que l'adoption de la présente résolution rend sans objet tout autre projet de résolution qui serait soumis à la présente Assemblée Générale concernant l'affectation du bénéfice distribuable.

TROISIEME RESOLUTION

(Approbation des conventions réglementées nouvelles et poursuivies)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont énoncées.

QUATRIEME RESOLUTION

(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération et avantages de toute nature attribuables à raison de leur mandat aux membres du Conseil de surveillance et à son Président)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-82-2 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables, à raison de leur mandat, aux membres du Conseil de surveillance et à son Président.

CINQUIEME RESOLUTION

(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération et avantages de toute nature attribuables à raison de leur mandat aux membres Directoire et à son Président)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-82-2 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables, à raison de leur mandat, aux membres du Directoire et à son Président.

SIXIEME RESOLUTION

(Nomination d'un co-Commissaire aux Comptes)

L'Assemblée Générale nomme la société RSM Paris, domiciliée 26 rue Cambacérés – 75008 PARIS et représentée par Madame Martine Leconte, en qualité de Commissaire aux Comptes, pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui se réunira en 2023 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

SEPTIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement européen (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016, autorise le Directoire à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

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

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, conformément à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre de l'article L.225-179 et suivants du Code de commerce, (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l'article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, ou (iii) leur proposer, d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail, conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce ;
- d'annuler tout ou partie des actions achetées, conformément à l'autorisation consentie au Directoire par la neuvième résolution (annulation d'actions) ci-dessous ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède ni 10 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3-3° du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016, ni 167 465 actions. Le capital social considéré sera ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés (i) à tout moment (y compris en période d'offre publique) sous réserve des dispositions du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers relatif aux « *fenêtres négatives* », et (ii) par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), ou par utilisation d'options ou d'autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière.

Le prix d'achat des actions dans le cadre de la présente autorisation ne pourra excéder, hors frais d'acquisition, les limites prévues par l'article 3-2° du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016 et en tout état de cause 100 €. Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 10 000 000 euros.

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

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

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

L'Assemblée Générale fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution. La présente autorisation met fin à compter de ce jour, à l'autorisation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION

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

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

1. délègue au Directoire la compétence de :

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

2. décide que le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée à terme suite à l'exercice des bons, ne pourra pas excéder 15.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaire composites, ces limites étant majorées du nombre de valeurs mobilières au titre des ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et les cas échéants, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour réserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

3. décide que le nombre maximum de bons qui pourra être émis ne pourra pas excéder le nombre d'actions composant le capital de la Société au jour de la décision d'émission ;

4. prend acte, en tant que de besoin, que cette délégation emporte de plein droit au profit des porteurs de bons de souscription d'actions susceptibles d'être émis au titre de la présente résolution, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles auxquelles ces bons donnent droit.

5. prend acte de ce que ces bons deviendront caducs de plein droit dès que l'offre et toute offre concurrente éventuelle échoueront, deviendront caduques ou seront retirées.
6. fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016 dans sa dixième résolution.

NEUVIEME RESOLUTION

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital, autorise le Directoire à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la loi.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de vingt-quatre mois, est de 10 % des actions composant le capital de la Société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

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

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

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016 dans sa onzième résolution.

DIXIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société - avec suppression du droit préférentiel de souscription - par placement privé visé au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaire aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L.225-136 et L.228-92 :

1. délègue au Directoire sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
 - d'actions ordinaires, et/ou ;
 - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (à l'exclusion d'actions de préférence) ; et/ou
 - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence).

2. décide, en cas d'usage par la Directoire de la présente délégation, que :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 000 000 euros. Il est en outre précisé que ce montant sera limité, conformément à la loi, à 20% du capital par an ;
 - le montant nominal maximum des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites. Il est en outre précisé que ce montant sera limité, conformément à la loi, à 20% du capital par an ;
 - les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la quatorzième résolution de la présente Assemblée Générale ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.
3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.
4. décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Directoire mettra en œuvre la délégation.
5. décide que le Directoire disposera, dans les limites fixées ci-dessus, avec faculté de subdélégation, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
6. fixe à 26 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

L'Assemblée Générale prend acte que l'adoption de la présente résolution rend sans objet la treizième résolution. En conséquence, si la présente résolution est approuvée la treizième résolution ne sera pas soumise au vote de l'Assemblée Générale. Dans le cas contraire, la treizième résolution sera soumise au vote de l'Assemblée Générale.

ONZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des rapports du Directoire et des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L.225-147 et L.228-92 du Code de commerce :

1. autorise le Directoire à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.

2. décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global fixé dans la quatorzième résolution de la présente Assemblée Générale.
3. délègue tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.
4. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

DOUZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société - avec suppression du droit préférentiel de souscription - en cas d'offre publique initiée par la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-148 et L.228-92 du Code du commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euros, en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, l'émission d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L.228-92 alinéa 1er et L.228-93 alinéas 1 et 3 du Code de commerce donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange, initiée par la Société sur les titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L.225-148 du Code de commerce ;
2. décide de supprimer, au profit des porteurs de ces titres le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et/ou valeurs mobilières à émettre au titre de la présente délégation.
3. décide que :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 20 000 000 euros ;
 - le montant nominal maximum des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
 - les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la quatorzième résolution de la présente Assemblée Générale ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

4. prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières pourront donner droit.
5. confère au Directoire, avec faculté de subdélégation, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :
 - fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et à constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
 - déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance éventuellement rétroactive, des actions ordinaires nouvelles et/ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
 - déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et fixer toutes autres modalités permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'option ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite des actions ;
 - et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier corrélativement les statuts.
7. 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.

TREIZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société - avec suppression du droit préférentiel de souscription – au profit de certaines catégories de bénéficiaires)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du commissaire aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L.225-129-2, L.225-138 et L.228-91 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes ci-après définie, à l'émission :
 - d'actions ordinaires, et/ou ;
 - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (à l'exclusion d'actions de préférence), et/ou
 - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence).
2. décide 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 10 000 000 euros ;
 - le montant nominal maximum des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la quatorzième résolution de la présente Assemblée Générale ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.
3. prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières pourront donner droit.
 4. décide que le prix d'émission des actions ordinaires à émettre de manière immédiate ou différée, en vertu de la présente délégation sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %.
 5. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et autres valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre en vertu de l'article L.228-91 du Code de commerce, au profit des catégories de personnes suivantes :
 - Tout fonds d'investissement, sociétés ou établissements publics ou mixtes intervenant dans le secteur de l'immobilier commercial ;
 - Toute société de gestion ayant pour activité la gestion de portefeuille et intervenant dans le secteur de l'immobilier commercial ;
 - Toute société avec qui la Société a noué un partenariat commercial ou stratégique.
 6. décide que le Directoire aura toute compétence, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre, la présente délégation, à l'effet notamment :
 - d'arrêter les conditions de la ou des émissions ;
 - d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein des catégories ci-dessus désignées ;
 - d'arrêter le nombre de titres à attribuer à chacun des bénéficiaires ;
 - de décider le montant à émettre, le prix de l'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
 - de déterminer les dates et les modalités de l'émission, la nature, la forme et les caractéristiques des titres à créer qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ;
 - de fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'émission ;
 - à sa seule initiative, d'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 constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - de procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeur mobilières donnant accès à terme au capital ;
 - d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et plus généralement faire tout ce qui est nécessaire en pareille matière.
 8. fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

QUATORZIEME RESOLUTION

(Plafond global des augmentations de capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce :

1. fixe le plafond global des augmentations du capital social qui pourraient résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions ordinaires, réalisées en vertu des délégations et autorisations consenties au Directoire par la présente Assemblée Générale et par l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016 à un montant nominal total maximal de 20 000 000 euros, compte non-tenu du nombre d'actions à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
2. fixe à 30 000 000 le montant nominal total maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en vertu des délégations et autorisations consenties au Directoire par la présente Assemblée Générale et par l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016.

QUINZIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL

SOMMAIRE

1.	APERÇU DES ACTIVITES	110
1.1	PRINCIPALES ACTIVITES	110
1.1.1	Positionnement.....	110
1.1.2	Stratégie.....	111
1.1.3	Avantages concurrentiels	111
1.1.4	Principales caractéristiques des baux	112
1.1.5	Organisation opérationnelle.....	113
1.1.6	Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat	114
1.2	PRESENTATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL	115
1.2.1	Facteurs macroéconomiques	115
1.2.2	Le marché de l'immobilier et des commerces	115
1.2.3	Les tendances	116
1.2.4	Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE	117
1.3	ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE	117
1.3.1	Droit des baux commerciaux	117
1.3.2	Droit de l'urbanisme commercial	118
1.3.3	Droit de la santé publique.....	119
1.3.4	Droit de l'environnement.....	119
1.3.5	Respect des normes de sécurité	119
1.3.6	Régime fiscal applicable à la Société	120
1.4	ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES	120
1.4.1	Présentation générale de la politique d'assurance	120
1.4.2	Éléments d'appréciation des couvertures souscrites	120
1.4.3	Les couvertures d'assurances	121
2.	FACTEURS DE RISQUE	122
2.1	RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	122
2.2	RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES.....	123
2.3	RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE	125
2.4	RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY.....	126
2.5	RISQUE DE CHANGE	127
2.6	RISQUES SUR ACTIONS	127
2.7	RISQUES PAYS	127
3.	INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE	128
3.1	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	128
3.1.1	Raison sociale	128
3.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement	128
3.1.3	Date de constitution et durée.....	128
3.1.4	Siège social, forme juridique et législation.....	128
3.1.5	Événements importants dans le développement des activités de la Société.....	128
3.2	INVESTISSEMENTS	129
3.2.1	Description des principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices	129
3.2.2	Description des principaux investissements de la Société depuis le 1er janvier 2017.....	130
3.2.3	Description des principaux investissements à venir	130
3.3	ORGANIGRAMME	130
3.3.1	Absence de notion de Groupe.....	130
3.3.2	SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE	130
3.3.3	Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE.....	131
3.3.4	Participation minoritaire de 1 % dans la SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	131
3.3.5	Participation minoritaire de 48 % dans Rose SARL.....	132
3.4	CAPITAL	132
3.4.1	Évolutions du capital social depuis 5 ans	132

3.4.2	Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société.....	132
3.4.3	Droits de vote double.....	132
3.4.4	Contrôle de la Société	132
3.4.5	Auto-contrôle	132
3.4.6	Franchissements de seuils et déclarations d'intentions.....	133
3.5	MARQUE	133
3.6	SALARIES.....	133
3.7	CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES	133
3.7.1	Convention de délégation de gestion avec SOFIDY.....	133
3.7.2	Contrats avec les apparentés.....	135
3.8	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	135
4.	ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	140
4.1	RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	140
4.1.1	Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire.....	140
4.1.2	Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance.....	140
4.1.3	Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance	142
4.2	FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	143
4.2.1	Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts).....	143
4.2.2	Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts)	144
4.2.3	Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.....	145
4.2.4	Comités	145
4.2.5	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	148
4.2.6	Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY	149
4.2.7	Gestion des risques de conflits d'intérêts dans le cadre des délégations intra groupe.....	150
4.2.8	Dispositif de contrôle interne	150
5.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	151
5.1	EXPERTS INDEPENDANTS	151
5.2	RAPPORT D'EXPERTISE RESUME – FONCIER EXPERTISE	152
5.3	RAPPORT D'EXPERTISE RÉSUMÉ – CUSHMAN & WAKEFIELD.....	166
6.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	174
7.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	174
8.	PERSONNES RESPONSABLES	174
8.1	RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE	174
8.2	ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE	174
8.3	INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE	175
9.	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	176

1. APERÇU DES ACTIVITES

1.1 PRINCIPALES ACTIVITES

SELECTIRENTE est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces prioritairement de centre-ville et dans une moindre mesure de périphérie. Créée en 1997 à l'initiative de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux en France et, de manière marginale, à l'étranger. Ces actifs locatifs sont loués à des enseignes de distribution nationale (Kiloutou, Maisons du Monde, Casino, Carrefour, Picard surgelés, la Plateforme du Bâtiment, Lidl...), des services de proximité (agences bancaires, immobilières, intérim, ...) et à des commerçants indépendants.

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

1.1.1 Positionnement

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

Pour cela la Société bénéficie des compétences de la société SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (agrément GP n°07000042 du 10 juillet 2007, conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014), qui, dans le cadre d'une Convention de Délégation de Gestion signée en octobre 1997 :

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

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

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

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

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

- **Les boutiques dites « pieds d'immeubles »** : typiquement des surfaces de petite taille (d'environ 40 m² à 300 m²) situées en centre-ville sur des axes à forte commercialité. Le patrimoine de pieds d'immeubles détenu par la Société est en grande majorité localisé à Paris intra-muros, également dans quelques agglomérations de région parisienne et plus exceptionnellement en province. Outre le commerce de proximité classique (coiffeurs, pressings, fleuristes, etc.), on retrouve parmi les locataires de nombreuses agences bancaires, immobilières et des courtiers en assurance. Ces actifs sont presque toujours soumis au régime de la copropriété et organisés autour d'un règlement de copropriété.
- **Les galeries commerciales ou centres commerciaux de quartiers** : constituées de cellules de petite ou moyenne taille regroupées au sein d'une galerie de centre-ville elle-même généralement organisée autour d'une grande surface alimentaire. On trouve parmi les locataires à la fois des enseignes nationales à la recherche d'une forte cohérence et d'une forte densité, notamment orientés sur l'équipement de la personne. Cet espace est en

général organisé autour d'une copropriété au sein de laquelle la voix du propriétaire de la grande surface alimentaire est prépondérante.

- **Les moyennes surfaces de périphérie** : surfaces de généralement 500 m² et plus, localisées dans les zones commerciales en périphérie des agglomérations, avec une attractivité souvent liée à une enseigne dite « locomotive » (hypermarchés, etc.) et une concentration d'enseignes nationales (équipement de la maison, de la personne, alimentaires, bricolage, enseignes discount, etc.). La qualité de la zone commerciale et de l'emplacement dans la zone constitue la valeur de ces actifs dont le bâti est en revanche relativement simple. Ces surfaces sont soumises au droit de l'urbanisme commercial et nécessitent notamment l'obtention d'une autorisation CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial).
- **Les surfaces de vente aux professionnels dites « Cash & Carry »** : en général dans les mêmes zones commerciales que les moyennes surfaces de périphéries ou plus rarement dans des zones mixtes laissant davantage de place à des locaux d'activité. S'agissant de vente aux professionnels, elles se caractérisent par une taille significative (2 000 m² et bien au delà) qui va de paire avec un niveau de stockage satisfaisant pour la vente en gros, et la dispense d'autorisation d'exploiter de la part de la CDAC. Dans le portefeuille de la Société, ces actifs sont par exemple loués à La Plateforme du Bâtiment (Groupe Saint-Gobain) pour la distribution de matériaux de construction.

1.1.2 Stratégie

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

Ces ambitions stratégiques s'articulent autour de plusieurs axes :

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

1.1.3 Avantages concurrentiels

SELECTIRENTE considère que ses principaux avantages concurrentiels sont les suivants :

- **Le sourcing ou les opportunités d'achat d'actifs**

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

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

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

- La gestion locative

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

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

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

- La cession des actifs

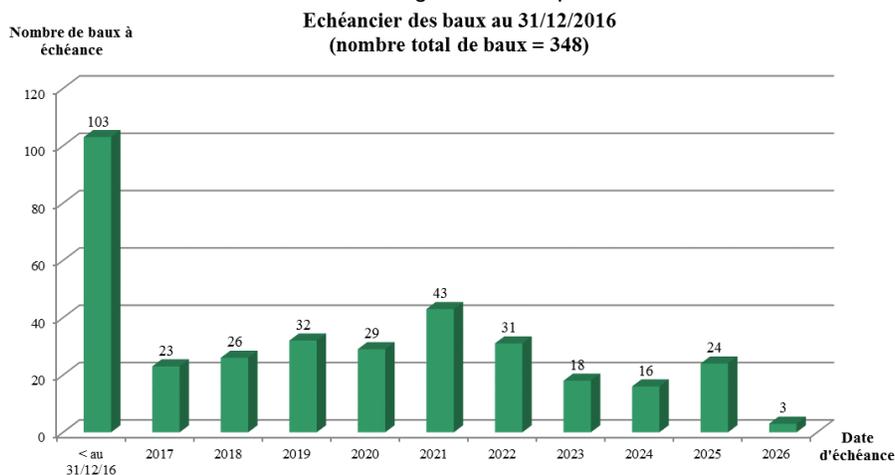
La spécialisation dans le domaine des petites et moyennes surfaces à usage commercial confère à SELECTIRENTE un savoir faire reconnu et notamment une capacité à adapter son portefeuille en fonction de l'offre et la demande et d'une façon plus générale à l'évolution des modes de distribution sur ce type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

1.1.4 Principales caractéristiques des baux

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

Durée

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



Loyers et charges

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

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

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

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

Indemnité en cas de résiliation

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

Franchises de loyers

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

Cession du droit au bail

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

Destruction partielle ou totale des locaux

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

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

1.1.5 Organisation opérationnelle

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

Organisation interne

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

Pour de plus amples développements sur la composition, les modalités d'organisation et les attributions du directoire et du Conseil de Surveillance, il est renvoyé au paragraphe 4.2. du présent document de référence.

Externalisation de la gestion

Il est rappelé que selon les termes de la Convention de Délégation de Gestion détaillée au paragraphe 3.7.1, la Société confie à SOFIDY une mission d'assistance très étendue pour la préparation et l'exécution des programmes d'investissements, de financement et d'arbitrage, la gestion immobilière et locative du patrimoine de la Société ainsi que sa gestion administrative.

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

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

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

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

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

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

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

- Contexte économique

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

- Marché de l'immobilier commercial et concurrence

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

- Evolution des loyers

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

- Rémunération de la Société

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

- Option sur le régime SIIC

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

1.2 PRESENTATION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

1.2.1 Facteurs macroéconomiques

La bonne santé du secteur de l'immobilier commercial est directement influencée par la conjoncture économique générale et est notamment fortement corrélée à l'évolution de la consommation des ménages, un agrégat en progression régulière depuis la fin de la deuxième guerre mondiale.

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

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

Le niveau de l'indice du coût de la construction (« ICC ») est un autre facteur significatif. Celui-ci détermine l'évolution de la très grande majorité des loyers commerciaux en dehors d'opérations ponctuelles de renouvellements, de déplaçonnements et de déspecialisations de baux pouvant être engagés par le bailleur. Il est à noter que depuis 2008, un nouvel indice des loyers commerciaux (« ILC ») est également applicable, ce nouvel indice s'applique à tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} octobre 2014.

1.2.2 Le marché de l'immobilier et des commerces

Les commerces de centre-ville

En centre-ville on constate une demande très sélective, ainsi que la poursuite des développements sur les villes moyennes. Les enseignes sont confrontées à la rareté des emplacements « prime », plus particulièrement pour les boutiques de moins de 300 m² et à des valeurs locatives élevées, ce qui suscite un début de réflexion sur le choix des emplacements mais sans se traduire encore par des politiques déterminées.

Au-delà des caractéristiques immobilières classiques des commerces (localisation, surface, ...), la prudence des enseignes est également perceptible dans l'allongement des délais de négociation et par la fragilité de leur engagement. Ces dernières sont aujourd'hui prêtes à attendre l'opportunité.

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

Les grandes chaînes de distribution aussi bien que les commerçants plus modestes ne sont plus prêts à payer des loyers hors marché pour un bel emplacement sans garantie de rentabilité.

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

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

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

Les commerces de périphérie

Des « Boites » aux retail Parks

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

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

Toutefois, en ce qui concerne leur développement commercial et le maillage de leurs magasins, les enseignes sont de plus en plus prudentes et font preuve d'attentisme dans leur prise de décision. Ainsi, malgré une demande exprimée importante et de réels besoins de création de surfaces supplémentaires dans certains secteurs, de nouveaux projets pourraient ne pas voir le jour.

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

1.2.3 Les tendances

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

- Pour les rues commerçantes
 - o Renouveau de l'offre contraint par la pénurie de foncier et les difficultés techniques et administratives d'intervention en centre-ville.
 - o A Paris, reconversion de biens immobiliers de l'Etat et émergence de nouvelles polarités commerciales aux marges de la capitale (Nord et est parisien) exception faite de quelques opérations dans le centre de Paris (rénovation de la Samaritaine, de la Poste du Louvre, du quartier des Halles, du marché Saint Germain).
 - o En province, opérations urbaines mixtes d'envergure (restructuration de la Bourse de Lille, de l'Hôtel Dieu de Lyon...) dans le cadre d'une politique de dynamisation des centres urbains.
- Pour les centres commerciaux
 - o Hausse de 9% des ouvertures de centres commerciaux en 2016 : 408 000 m² de centres commerciaux ouverts en 2016 contre 375 000 m² en 2015.
 - o Un rythme de production de nouveaux mètres de centres commerciaux tiré par l'inauguration de quelques projets d'envergure : Ametzondo à Bayonne, Avenue 83 à La Valette du Var...).
 - o Une tendance à la production de très grands centres et du soin apporté par les opérateurs à la qualité de l'offre et de l'architecture.
- Parcs d'activités commerciales
 - o Hausse de 11% du volume d'ouverture de parcs d'activités commerciales en 2016 (410 000 m² ouverts en 2016 contre 370 000 m² en 2015) alimenté par des opérations de tailles moyennes principalement en Province (Ma Petite Madelaine à Tours, Les Montagnes à Angoulême...).

Les tendances de la demande :

- Rationalisation des réseaux de boutiques : les incertitudes du contexte économique ont incité plusieurs acteurs à maîtriser avec plus de rigueur leurs coûts immobiliers,
- Internationalisation : des enseignes internationales non présentes sur le marché français n'hésitent pas à s'y implanter. La croissance des enseignes établies en France depuis peu est importante et témoigne de cette attractivité,
- Recentrage sur les emplacements « prime » : les mouvements de 2016 ont surtout reflété le vif appétit des enseignes pour les sites et emplacements numéro un leur permettant de limiter les risques associés à leurs ouvertures,
- Expansion : quelques grands groupes français et internationaux ont mis en place une politique d'ouverture de nouveaux magasins dans un souci de croissance de leurs résultats,
- Amélioration de l'existant : plutôt que créer de nouveaux concepts, les enseignes se sont attachées à améliorer l'existant en procédant essentiellement à un simple toilettage.

1.2.4 Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE

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

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

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

- des grandes foncières cotées tant françaises qu'internationales (Unibail Rodamco, Klépierre / Corio, Mercalys, Hammerson...) disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière sans commune mesure avec celle de la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations d'acquisitions d'actifs ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés ;
- des foncières cotées de taille plus modeste généralement non spécialisées en murs de commerces (Paref, Affine, Mines de la Lucette, Foncière Massena...);
- des sociétés ou fonds d'investissements non cotés (Grosvenor, Financière Técheney, LFPI...), ainsi que des SCPI (Immorent, Buroboutic, Multicommerce, Foncia Pierre Rendement...) spécialisés ou non sur les murs de commerces et présentant un patrimoine commercial et une capacité d'investissement très divers. ;
- bien que le mouvement soit plutôt à l'externalisation des patrimoines immobiliers, certains acteurs de la distribution alimentaire ou spécialisée disposent d'un patrimoine important d'actifs commerciaux généralement exploités en propre ;
- des sociétés de promotion spécialisées en urbanisme commercial ;
- des investisseurs particuliers indépendants de nature et de taille très diverses ;
- enfin des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier).

Cependant le segment des actifs d'une valeur de 0,5 à 5 millions d'euros sur lequel se positionne la Société reste toutefois moins recherché que celui des centres commerciaux, galeries commerciales, *retail parks* et autres parcs d'activité commerciale visés par les grandes sociétés foncières européennes et les fonds anglo-saxons. Il faut noter que les actifs de petite taille font quant à eux l'objet d'une demande croissante de la part des particuliers.

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

1.3 ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

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

1.3.1 Droit des baux commerciaux

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

Le loyer est indexé le plus souvent au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE ou ILC.

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

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

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

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

Le champ d'application de l'ILC est plus restreint que celui du bail commercial résultant de l'article L145-1 du code de commerce. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale et immatriculés au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Sont exclues du nouveau dispositif les activités exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux, même si le titulaire bénéficie d'un bail commercial, les activités exercées dans des plates-formes logistiques et les activités industrielles.

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

1.3.2 Droit de l'urbanisme commercial

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

ou décision administrative ou judiciaire intervenu à son encontre ou à l'encontre d'un de ses locataires en matière d'infraction à l'urbanisme commercial.

1.3.3 Droit de la santé publique

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

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

1.3.4 Droit de l'environnement

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

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

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

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

1.3.5 Respect des normes de sécurité

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

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

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

1.3.6 Régime fiscal applicable à la Société

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

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

- d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, distribution devant intervenir avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation ;
- d'au moins 60 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, distribution devant intervenir avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- de la totalité des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime spécial, redistribution devant intervenir au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

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

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

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

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

Sur les conséquences comptables et financières de l'option pour ce régime, voir page 22 du présent document de référence.

1.4 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

1.4.1 Présentation générale de la politique d'assurance

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

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

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

1.4.2 Eléments d'appréciation des couvertures souscrites

Concernant les principes de souscription exposés ci-avant, les garanties décrites ci-après le sont à titre indicatif d'une situation à un moment donné et ne peuvent être retenues comme étant permanentes du fait des modifications rendues nécessaires tant sur les risques à garantir que sur le niveau des garanties elles-mêmes, susceptibles d'intervenir à tout

moment du fait des contraintes des marchés d'assurances et/ou de tout arbitrage éventuel de la Société. Le niveau des couvertures d'assurances retenu vise à fournir, dans le respect des objectifs ci-avant indiqués et sous réserve des contraintes liées aux marchés d'assurances, les capacités financières permettant une couverture significative des sinistres d'intensité raisonnablement estimée quant à leur montant et leur probabilité. A la date du présent document, aucun sinistre significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couvertures que les montants globaux des primes d'assurance n'est intervenu.

1.4.3 Les couvertures d'assurances

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

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

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

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

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

L'indemnité est contractuellement limitée à 19 900 000 € (non indexée) par sinistre, tous préjudices confondus (ensemble des dommages matériels, frais et pertes, recours des voisins et des tiers, hors responsabilité civile propriétaire d'immeubles).

2. FACTEURS DE RISQUE

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

2.1 RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Risques liés au marché de l'immobilier commercial

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

Les niveaux des loyers et la valorisation des actifs à usage commercial sont fortement influencés par l'équilibre de l'offre et de la demande, par la situation économique en général, et par la consommation des ménages en particulier. La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande en murs de commerce. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leur loyer et leurs charges locatives.

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

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

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans un contexte marqué par la maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre à ses objectifs de développement et d'acquisition, et face à la concurrence de multiples autres investisseurs, dont certains disposent d'une surface financière plus importante, la Société peut ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs. Cette concurrence à l'investissement a été renforcée en 2014 par la mise en application de la Loi Pinel prévoyant, en cas de vente d'un local à usage commercial, un droit de préemption au profit du locataire.

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

Par ailleurs, le développement du commerce électronique est susceptible de réduire le besoin des enseignes de distribution en matière de surfaces commerciales.

Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de biens immobiliers comporte un certain nombre de risques : (i) pertinence de l'analyse des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs, (ii) existence d'effets à court terme sur les résultats

opérationnels de la Société, (iii) tous les risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux).

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

Risques d'insolvabilité des locataires

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

Ce risque doit s'apprécier au regard de la politique de diversification de la Société visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires, ainsi qu'au regard de la réglementation en matière de baux commerciaux qui offre au bailleur un certain nombre d'outils pour sortir de ce type de situation.

Risques liés au contrat conclu avec la Société de Gestion SOFIDY

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion a été déléguée depuis sa création à la société SOFIDY suivant les termes d'une Convention de Délégation de Gestion.

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion, la Société confie à SOFIDY la préparation et l'exécution des programmes d'investissement de financement et d'arbitrages décidés par la Société. La Société confie également à SOFIDY la charge de la gestion administrative et immobilière de la Société (tenue comptable et juridique, gestion et administration quotidienne des actifs de la Société, facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires...).

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

Une dégradation de la qualité des prestations dues par SOFIDY au titre de la convention de délégation de gestion est susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société,

En outre, toute difficulté financière susceptible d'affecter significativement la société SOFIDY, voire de conduire à une cessation de son activité, aurait des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

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

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

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

2.2 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES

Risque réglementaire général

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales relatives au régime SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, l'urbanisme et la construction de bâtiments, la santé

publique, l'environnement, la sécurité des biens et des personnes, et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est usuellement le cas pour les propriétaires d'actifs commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'urbanisme commercial. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

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

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

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché. Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La Société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et au même niveau de loyer les actifs dont les baux arrivent à l'échéance.

L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

Risque fiscal lié au statut SIIC

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

Le niveau des résultats de la Société pourrait également être impacté si un ou plusieurs actionnaires agissant de concert atteignent le seuil de 60 % du capital ou des droits de vote (en sachant que le plus important actionnaire à la date d'enregistrement du présent document de référence détenait 29,00 % du capital et des droits de vote).

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

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

Risques environnementaux

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

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

Enfin, les actifs de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'actif commercial concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Risques liés aux couvertures d'assurance

La Société bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir son capital, ses revenus et sa responsabilité civile. Les polices d'assurance afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites globalement dans un contrat cadre regroupant tous les actifs de SELECTIRENTE. Les coûts de cette couverture et les niveaux de garantie obtenus bénéficient de la capacité de négociation de la Société de Gestion SOFIDY au regard des actifs sous sa gestion agrégeant ceux de SELECTIRENTE et ceux des autres fonds gérés par SOFIDY. Compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, la Société pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance similaire ou ne pas l'obtenir à un coût adapté, notamment en cas de perte du mandat de gestion de la Société par SOFIDY (cf. cessation de la Convention de Délégation de Gestion), ce qui pourrait conduire la Société à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives de développement.

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

2.3 RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE

Risques liés au niveau des taux d'intérêts

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

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

A titre d'information, la dette bancaire brute de la Société est composée à hauteur de 23,0 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2016. Sur la base de la situation des taux à cette date et des couvertures en place (détaillées dans l'annexe aux comptes), une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de - 0,32 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2016) aurait un impact négatif sur le résultat net 2016 de 247 K€.

Nature de l'emprunt	Montant du nominal (€)	Charges annuelles d'intérêts supplémentaire (€)
Emprunt taux variable (non couvert par des swaps)	20 213 191	202 132
Impact du floor 4,29 %	719 367	-
Impact du cap BNP	4 500 000	45 000
TOTAL		247 132

Par ailleurs, rapporté au patrimoine réévalué, le ratio d'endettement net ressort à 44,9 % au 31 décembre 2016 contre 48,5 % au 31 décembre 2015 et la dette financière brute rapportée au patrimoine réévalué ressort à 45,3 % (37,9 % en excluant les OCEANE et le compte courant d'associé) au 31 décembre 2016 contre 49,6 % (43,3 % en excluant les OCEANE) au 31 décembre 2015.

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

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

<i>En euros</i> <i>Données au 31/12/2016</i>	Quote-part à moins d'1 an	1 an à 5 ans	Au-delà
Emprunts bancaires	8 860 618	37 405 980	42 077 994
Obligations convertibles			13 988 461
Dettes financières diverses	3 000 000		3 165 680
Passifs financiers	11 860 618	37 405 980	59 232 135
Valeurs mobilières de placement	-4 103		
Instruments de trésorerie	0		
Disponibilités	-812 818		
Fonds de roulement			-130 570
Actifs financiers	-816 920		-130 570
Position nette avant gestion	11 043 698	37 405 980	59 101 564
Impact des swaps de taux sur la position	-911 106	-4 116 238	-135 333
Position nette après swaps	10 132 592	33 289 742	58 966 231
Impact des caps	-4 602 988	-458 848	-260 519
Position nette après gestion	5 529 604,79	32 830 895	58 705 712

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

La sensibilité de la Société à une variation de 1 % de son taux de référence (Euribor 3 mois) est de 55 296 € (Position nette après gestion * 1 % * Durée restante à courir jusqu'à la fin de l'exercice, soit 12/16).

Sur la base du montant des charges financières de l'exercice 2016, une évolution de 1 % du taux de référence engendrerait un impact défavorable de -1,74 %.

Risque de liquidité

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

SELECTIRENTE pourrait ne pas toujours avoir accès favorablement à ce type de ressources financières, comme cela pourrait être le cas en situation de crise des marchés actions ou obligataires ou si la perception des investisseurs ou des établissements de crédit de la qualité financière de la Société était insuffisante. Il est à noter par ailleurs qu'à la date d'enregistrement du document de référence, SELECTIRENTE n'est tenue par aucun covenant financier au bénéfice des établissements de crédit.

2.4 RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY

SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. Elle assure la gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE, IMMORENTE 2, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2, SOFIPIERRE et de fonds d'investissements immobiliers dont la foncière SELECTIRENTE. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient directement et indirectement et avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert 29,00 % du capital au jour du dépôt du document de référence. Par conséquent, l'exécution par SOFIDY des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion, et au titre des autres contrats conclus avec les

différentes structures dont elle assure la gestion, est susceptible de générer des conflits d'intérêt entre SELECTIRENTE et les autres structures gérées par SOFIDY. Les conflits potentiels pourraient concerner :

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

Afin de prévenir ce type de situation, SOFIDY a mis en place un dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les différentes structures dont elle assure la gestion. Une grille de résolution des conflits a ainsi été adoptée dans les mêmes termes par l'ensemble des organes de gouvernance des structures immobilières concernées. Cette grille porte sur les trois domaines évoqués ci-dessus : les programmes d'investissements, d'arbitrages ainsi que sur la gestion des actifs immobiliers.

En ce qui concerne les investissements, elle précise notamment les critères différenciant des différents fonds immobiliers sous gestion : rentabilité à court terme, modalités juridiques de l'investissement, mode de financement, taille de l'investissement, localisation géographique et type de bien. Enfin si cette grille de résolution des conflits d'intérêts ne permet pas de se déterminer, l'investissement sera réalisé de préférence en l'état actuel des taux d'intérêt, sur la société dont l'actif au bilan fait apparaître le ratio « Disponibilités / Total des actifs » le plus important.

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

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

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

2.5 RISQUE DE CHANGE

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

2.6 RISQUES SUR ACTIONS

La Société détient par ailleurs au jour du dépôt du présent Document de Référence 2 238 de ses propres actions cotées sur le compartiment C d'Euronext Paris. Au jour du dépôt du présent Document de Référence, le prix de revient s'établit à 66,93 € par action et le cours à 73,09 €. Compte tenu de la plus-value latente à la date de dépôt du Document de Référence, une baisse de 10 % du cours de l'action SELECTIRENTE conduirait à constater une moins-value latente de 3 K€.

2.7 RISQUES PAYS

La société a pour objectif d'investir principalement en France. A titre accessoire, elle a réalisé à ce jour 7 investissements en Belgique pour 7,8 M€ et un investissement indirect en Italie pour 1,2 M€. Les éventuels investissements qu'elle envisagerait de réaliser à nouveau en Belgique voire dans d'autres pays de la zone euro pourraient avoir une influence négative sur ses résultats et sa situation financière, si l'environnement politique, économique, réglementaire ou fiscal de ces pays évoluait dans un sens défavorable.

3. INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE

3.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

3.1.1 Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : SELECTIRENTE

3.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement

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

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

Le code APE de la Société est : 6619A

3.1.3 Date de constitution et durée

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

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

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

3.1.4 Siège social, forme juridique et législation

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

Tel : 01.69.87.02.00 – Fax : 01.69.87.02.01

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

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

3.1.5 Evénements importants dans le développement des activités de la Société

La Société a été créée le 20 octobre 1997 entre les sociétés SOFIDY, AVIP, LA HENIN VIE PIERRE, GSA IMMOBILIER et quelques personnes physiques, avec un capital social initial de 7 552 000 francs (1 151 295 €).

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

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

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

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

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

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

En 2005, la Société a réalisé plusieurs opérations significatives :

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

En 2006, la Société a réalisé le plus important programme d'investissements depuis sa création avec plus de 30 opérations pour un montant total d'acquisition supérieur à 30 M€. L'exercice a par ailleurs constitué une étape importante dans le développement de la société avec son introduction en bourse (compartiment C d'Euronext Paris) en octobre 2006. Cette cotation a été l'occasion d'une nouvelle augmentation de capital de 9,2 M€. Introduite au prix de 38,5 €, l'action cotait 45 € au 31 décembre 2006.

En 2007, la Société a opté pour le régime fiscal SIIC permettant d'exonérer d'impôt sur les sociétés les revenus locatifs et les plus-values de cessions immobilières dès la première année (voir paragraphe 1.3.6). L'exercice 2007 a également été marqué par une nouvelle augmentation de capital de 11 M€ se traduisant par la création de 234 160 actions nouvelles.

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

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

3.2 INVESTISSEMENTS

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

<i>En milliers d'euros</i>	2014	2015	2016
Patrimoine immobilier locatif direct (1)	34 658	10 944	-
Patrimoine immobilier locatif indirect (1) (2)	1 001	2 000	1 200
Usufruits de parts de SCPI (1) (3)	493	621	363
Total	36 152	13 565	1 563

(1) *Hors commissions d'Investissement*

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

(3) *Sociétés Civiles de Placement Immobilier*

Une description complète du patrimoine de la société figure page 63 du présent document de référence.

3.2.2 Description des principaux investissements de la Société depuis le 1er janvier 2017

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m ²	Date d'achat	Prix de revient* (en K€)
CCV	Avignon (84) - 25 rue de la Croix	Cubanito Café	Brasserie	165	PV 20/12/2016 AA 06/02/2017	410
CCV	Avignon (84) - 51 rue Carnot	Boulangeries B.G.	Boulangerie	71		
TOTAL				236		410

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

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

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

3.2.3 Description des principaux investissements à venir

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais* (en K€)
CCV	Paris (14e) -90 rue Didot	SARL G5	Supérette	25	PV 08/03/2017 AA** n.d.	316
TOTAL				25		316

* hors commission d'investissement / ** dates prévisionnelles

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

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

3.3 ORGANIGRAMME

3.3.1 Absence de notion de Groupe

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

La Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation à l'exception d'une participation de 5 % dans la SAS CIMES & CIE, d'une participation de 1 % dans la SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III et d'une participation de 48 % dans la SARL ROSE, participations décrites de manière détaillée aux paragraphes 3.3.3 et 3.3.4.

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

3.3.2 SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

SOFIDY est d'une part la Société de Gestion de SELECTIRENTE à laquelle le Directoire de SELECTIRENTE a délégué une mission d'assistance étendue dans la cadre de la Convention de Délégation de Gestion décrite de manière détaillée au paragraphe 3.7.1. SOFIDY est d'autre part actionnaire de SELECTIRENTE, directement ou indirectement, à hauteur de 29,00 % à la date du présent document de référence.

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

SOFIDY est un acteur leader de la gestion de SCPI. Selon les chiffres de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) de mars 2017 référençant 28 sociétés de gestion, SOFIDY est le cinquième acteur du marché des SCPI (et premier indépendant) en terme d'encours immobilier sous gestion avec sept SCPI, dont les capitalisations cumulées s'élèvent à 3 609 M€ au 31 décembre 2016. Selon les mêmes sources, SOFIDY a par ailleurs été sur l'année 2016 le sixième plus important collecteur d'épargne pour le compte de SCPI, toutes catégories confondues, avec une collecte nette de 379 M€ à la fin de l'exercice.

SOFIDY est ainsi gestionnaire de :

- SCPI IMMORENTE à capital variable (visa AMF N° 15-24 du 28 août 2015), première SCPI de murs de commerces française, d'une capitalisation de 2 468,7 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SCPI EFIMMO1 à capital variable (visa AMF N° 15-19 du 31 juillet 2015), SCPI investie principalement en bureaux, d'une capitalisation de 943,5 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SCPI SOFIPIERRE à capital variable (visa AMF N° 15-18 du 31 juillet 2015 actualisé en août 2016), SCPI diversifiée, d'une capitalisation de 98,7 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SCPI CIFOCOMA à capital fixe (visa AMF N° 84-23 du 4 octobre 1984 actualisé en avril 2013), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 22,0 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SCPI CIFOCOMA 2 à capital fixe (visa AMF N° 04-25 du 6 août 2004 actualisé en avril 2013), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 26,1 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SCPI IMMORENTE 2 à capital fixe (visa AMF N° 16-02 du 30 mars 2016), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 50,2 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SPPICAV SOFIMMO à capital variable (agrément AMF du 16 janvier 2009 sous le n° SPI20090001), OPPI majoritairement investi en murs de commerce, d'une capitalisation de 33,8 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SA ALMA PROPERTY d'une capitalisation de 7,0 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SAS MACASA d'une capitalisation de 14,0 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SC UMR SELECT RETAIL d'une capitalisation de 57,9 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SAS FSGS2 d'une capitalisation de 0,5 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SAS FSGS3 d'une capitalisation de 0,6 M€ au 31 décembre 2016 ;
- FCP SOFIDY SELECTION 1 d'une capitalisation de 36,1 M€ au 31 décembre 2016 ;
- SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES d'une capitalisation de 4,8 M€ au 31 décembre 2016.

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

3.3.3 Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE

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

Cimes & Cie a signé en octobre 2015 un protocole de vente de l'ensemble de ses actifs, elle n'exerce plus d'activité opérationnelle depuis cette date et les opérations de liquidation se poursuivent. Dans ce cadre, SELECTIRENTE a perçu un dividende de 361 647 € au titre de l'exercice 2015 (versé en décembre 2015 à hauteur de 151 740 €, en juillet 2016 à hauteur de 151 740 € et en décembre 2016 à hauteur de 58 167 €). Cette opération, quasiment débloquée aujourd'hui a généré un TRI de 15,7%.

Cette opération a été réalisée avec des co-investisseurs parmi lesquels le Groupe TIKEHAU également arrangeur de l'opération. Il est précisé que, suite à la revente des actifs de CIMES & CIE, la société TIKEHAU CAPITAL PARTNERS a perçu une commission d'arbitrage égale à 1,5% du prix de cession des actifs et une commission de surperformance correspondant à 15% du profit net dégagé par cette opération, et que la société TIKEHAU CAPITAL ADVISORS a perçu une commission d'arbitrage égale à 1,5 % du prix des cessions d'actifs.

3.3.4 Participation minoritaire de 1 % dans la SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III

SELECTIRENTE a investi en octobre 2015 à hauteur de 2 000 000 € dans un OPCI professionnel fortement mutualisé détenant 102 cellules commerciales réparties sur 35 sites en France. Ces actifs sont majoritairement loués à des enseignes nationales dont le groupe Babou (59 % des loyers). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (1,1 % du capital de l'OPCI géré par le groupe Tikehau) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende de l'OPCI procure un rendement attendu situé entre 7 % et 7,5 %.

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

3.3.5 Participation minoritaire de 48 % dans Rose SARL

SELECTIRENTE a réalisé en février 2016 un investissement indirect de 1 200 K€ dans une galerie commerciale de 57 cellules en périphérie immédiate de la ville de Reggio Emilia en Italie du Nord. L'actif bénéficie d'une large zone de chalandise et est majoritairement loué à des enseignes nationales et internationales (Zara, Bershka, Stradivarius, Intersport, Virgin Active...). Cet investissement est réalisé via une participation minoritaire (48,0 %) au côté du groupe Tikehau dans une société luxembourgeoise (SARL Rose) détenant elle-même 6,9 % du fonds acquéreur de la galerie (Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, géré par le groupe Tikehau). Cette opération permet à SELECTIRENTE de détenir indirectement 3,3 % de la structure qui porte directement l'opération (valeur d'actif de 87,1 M€ et dette de 52,0 M€), au côté d'investisseurs institutionnels. Le rendement « cash-on-cash » attendu de cet investissement se situe entre 8,1 % et 8,7 % et le taux de rendement interne entre 10,4 % et 14,0 %.

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

3.4 CAPITAL

3.4.1 Evolutions du capital social depuis 5 ans

	Nombre actions émises	Nombre actions après émission	Valeur nominale par action	Prime d'émission par action	Prix de souscription par action	Augmentation de capital (nominal + prime) euros	Capital social après émission euros
6 oct 2006	238 960	1 221 708	16,00	22,50	38,50	9 199 960	19 547 328
1 août 2007	234 160	1 455 868	16,00	31,00	47,00	11 005 520	23 293 888
23 déc-2008	10 000	1 465 868	16,00	14,49	30,49	304 900	23 453 888
Au 25 avril 2017*	30 901	1 496 769	16,00	47,00	63,00	1 946 763	23 948 304

* A la date du présent Document de Référence, 30 901 OCEANE ont été converties depuis le début de l'exercice 2017. Ces conversions se sont opérées par remise de 30 901 actions nouvelles.

3.4.2 Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société

La Société a émis 224 766 Obligations à Option de Conversion et / ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) le 17 décembre 2013. En cas de conversion de l'intégralité des OCEANE en actions nouvelles, 224 766 actions nouvelles de la Société seraient créées.

A la date du présent Document de Référence, 46 884 OCEANE ont été converties. Ces conversions se sont opérées par remise de 15 983 actions existantes et de 30 901 actions nouvelles.

3.4.3 Droits de vote double

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

3.4.4 Contrôle de la Société

A la date du présent document de référence, aucun actionnaire ne détient à lui seul le contrôle de la Société.

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

3.4.5 Auto-contrôle

Les actions détenues par la Société elle-même figurent page 23 du présent document de référence. Ces actions sont détenues dans le cadre du contrat de liquidité ou sont destinées à être remises en échange afin de satisfaire d'éventuelles demandes de conversion d'OCEANE. Aucune autre utilisation du programme de rachat d'actions n'a été mise en œuvre à ce jour. Le renouvellement de ce programme est d'ailleurs soumis à la prochaine Assemblée Générale dans le cadre de la cinquième résolution.

3.4.6 Franchissements de seuils et déclarations d'intentions

Au cours de l'exercice 2016, le franchissement de seuil suivant a été porté à la connaissance de SELECTIRENTE :

- la société Lafayette Gestion a franchi à la hausse les seuils de 15% et de 20% du capital de la Société ;
- la société Moneta a franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital de la Société.

Postérieurement au 31 décembre 2016, aucun franchissement de seuil n'a été porté à la connaissance de SELECTIRENTE.

3.5 MARQUE

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

3.6 SALARIES

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

3.7 CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

3.7.1 Convention de délégation de gestion avec SOFIDY

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

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

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion :

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

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

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

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

- La Société confie à SOFIDY la charge de la **gestion administrative et immobilière** de la Société et, en particulier :

Gestion administrative, financière et comptable

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

Gestion immobilière et locative :

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

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

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

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

Concernant la commission de gestion :

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

Concernant la commission d'investissement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.2 Contrats avec les apparentés

Mandat cadre de recherche de locataires

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

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

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

Mandats de gestion

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

3.8 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

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

Objet social (article 2 des statuts)

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

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

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

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

Article 10 – Forme, transmission et identification des actions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assemblées (articles 26 à 33 des statuts)

Article 26 – Assemblées Générales

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

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

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

Article 27 – Convocation et lieu des Assemblées Générales

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

Article 28 – Ordre du jour

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

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

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

Article 29 – Accès aux assemblées - Pouvoirs

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

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

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

Ces formalités doivent être accomplies dans les délais légaux.

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

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

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

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

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

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

Article 31 – Quorum. Vote. Nombre de voix

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

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

Article 32 - Assemblée Générale Ordinaire

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

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

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

Article 33 - Assemblée Générale Extraordinaire

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

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

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

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

Modification du capital

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

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

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

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

4.1.1 Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire

Jérôme GRUMLER, 43 ans

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

Fabien MIEL, 42 ans

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

4.1.2 Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance

Hubert MARTINIER, 64 ans

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

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

Jean-Louis CHARON, 59 ans

Diplômé de l'Ecole Polytechnique et des Ponts et Chaussées, Jean-Louis CHARON possède 23 ans d'expérience dont une dizaine dans l'investissement. Il commence sa carrière au Ministère de l'Industrie, à la tête du Bureau des

Investissements Etrangers, puis il rejoint General Electric Medical System et devient Administrateur Gérant de GEC Thomson Airborne Radars (GTAR). En 2000, il organise pour Vivendi le LBO de Nexity, dont il a intégré le Directoire puis le Conseil de Surveillance. Il fut précédemment Directeur Général du groupe CGIS, pôle immobilier de Vivendi Universal. En 2003 il crée Nextar Capital en partenariat avec LBO France, puis fin 2004 le groupe Cystar aujourd'hui actif dans 4 domaines : LBO industriels mid caps en France, immobilier en Europe, immobilier en Asie (2 fonds), hôtellerie en Asie.

Sigrid DUHAMEL 51 ans

Sigrid DUHAMEL est diplômée de l'ESTP et titulaire d'un MBA de l'INSEAD. Elle a commencé sa carrière chez Bouygues Construction (1990-1994) avant d'intégrer le groupe américain United Technologies, où elle se concentre sur des opérations de fusion-acquisition (1996-1999). Elle exerce ensuite la même activité chez Cap Gemini (2000). Après quelques années dans le recrutement de cadres dirigeants chez Eric Salmon & Partners, elle rejoint le fonds d'investissement et promoteur immobilier américain Tishman Speyer à Londres (2005-2008). Elle dirigeait les opérations de promotion immobilière à l'international de Carrefour Property avant d'être nommée en 2011 directeur immobilier de PSA Peugeot Citroën qu'elle a quitté en 2014 pour la présidence de CBRE Global Investors France.

Antoine FLAMARION, 43 ans (représentant de la société AF&Co)

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

Antoine FLAMARION est actuellement Président de AF&Co. Il est également membre du Conseil d'administration de SOFIDY SA et siège au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE SA. Il est, par ailleurs, membre du Conseil de surveillance d'Alma Property. Antoine FLAMARION est le fils de Christian FLAMARION, Président de SOFIDY.

ISABELLE CLERC, 44 ans (représentant de la société LA MONDIALE PARTENAIRE)

Après avoir rejoint la société AEW Europe en tant que responsable du Fund Management Retail et responsable de l'Asset Management Central Europe, Isabelle Clerc intègre en juin 2015 le groupe AG2R La Mondiale. Elle exerce actuellement le poste de Directeur de l'Immobilier de Placement.

Philippe LABOURET, 75 ans

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

Monsieur LABOURET occupe par ailleurs les mandats suivants :

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

Hélène HELLO ESCUDERO, 49 ans (représentant de la société SOFIDIANE)

Titulaire du Diplôme de Juriste Conseil d'Entreprise (DJCE), Hélène HELLO ESCUDERO a débuté sa carrière au Groupe Les Echos en 1991 en qualité de juriste, puis intègre en 1992 le Cabinet d'Audit Groupe Etoile où elle prend notamment en charge au plan juridique la restructuration de plusieurs portefeuilles de sociétés immobilières du Groupe Caisse des Dépôts (CAPRI-ICADE). Puis, après deux ans au sein de la holding du groupe de Mutuelles étudiantes LMDE, elle intègre en 2004 un cabinet d'avocat conseil d'entreprises où elle gère au plan juridique un portefeuille de PME. En février 2010, elle rejoint le Groupe SOFIDY dont elle est Directrice Juridique.

A la date d'enregistrement du présent document de référence, à la connaissance de la Société, aucun membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'incrimination ou de sanction

publique officielle, ou n'a été associé à une faillite (exception faite du cas présenté ci-dessus pour Hubert Martinier), à une mise sous séquestre ou à une liquidation au cours des cinq derniers exercices.

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

Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire

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

Toutefois, il convient de noter que la Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec SOFIDY, actionnaire le plus important de la Société à la date d'enregistrement du présent document de référence et avec lequel la Société a conclu la Convention de Délégation de Gestion dont les principales caractéristiques sont décrites aux paragraphes 3.7.1.

Il ne peut être exclu que SOFIDY soit amené à privilégier ses propres intérêts au détriment de ceux de la Société. Monsieur Jérôme GRUMLER, Président du Directoire et Monsieur Fabien MIEL, membre du Directoire, sont par ailleurs salariés de SOFIDY en qualité respectivement de Directeur Général Adjoint Finance et de Directeur Général Adjoint Immobilier et sont, à ce titre, rémunérés par SOFIDY. Ils sont également, à titre marginal et de manière indirecte, actionnaires de SOFIDY.

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

Afin de prévenir ce type de conflit d'intérêt, la Société a mis en place un Comité d'Investissements (se référer au paragraphe 4.2.4) :

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

Il est rappelé par ailleurs que SOFIDY est le principal actionnaire de la Société et que les actions détenues constituent une part importante de ses fonds propres.

SOFIDY est également une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF. Outre SELECTIRENTE, elle est gestionnaire des SCPI IMMORENTE, IMMORENTE2, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2 et SOFIPRIME, de la SAS MACASA, de la SA ALMA PROPERTY, de l'OPPCI SOFIMMO, des SAS FSGS2 et FSGS3, des SC UMR SELECT RETAIL et SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES, ainsi que du FCP SOFIDY SELECTION 1.

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

Les mesures mises en œuvre pour prévenir ces conflits d'intérêts ont été développées au paragraphe 4.2.6.

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

La société SOFIDIANE SAS, ayant pour associé principal Monsieur Christian FLAMARION, représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO, est actionnaire de manière directe et indirecte de SOFIDY à hauteur de 47,58 % à la date d'enregistrement du présent document de référence.

La société AF&Co SAS, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION, est actionnaire (5,04 % à la date d'enregistrement du présent document de référence) et administrateur de SOFIDY et associé de SOFIDIANE (12,5 %).

4.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

4.2.1 Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts)

Article 14 - Le Directoire

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

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

Article 15 - Organisation et fonctionnement du Directoire

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

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

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

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

V. Le Conseil de Surveillance peut nommer, parmi les membres du Directoire, un ou plusieurs directeurs généraux, ayant pouvoirs de représentation vis-à-vis des tiers.

Article 16 - Pouvoirs du Directoire

I. Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus à l'égard des tiers pour agir en toutes circonstances au nom de la société sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Toutes autres limitations des pouvoirs du Directoire sont inopposables aux tiers.

II. Le Directoire a la faculté de déléguer partie de ses pouvoirs qu'il jugera utile.

III. Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et, le cas échéant, les comptes consolidés.

IV. Le président du Directoire et chacun des directeurs généraux représentent la Société dans ses rapports avec les tiers. Les nominations et cessations de fonctions des membres du Directoire doivent être publiées conformément à la

loi. Les actes engageant la Société vis-à-vis des tiers doivent porter la signature du président du Directoire ou de l'un des directeurs généraux ou de tout fondé de pouvoirs dûment habilité à l'effet de ces actes.

4.2.2 Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts)

Article 17 - Le Conseil de Surveillance

I. Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) au plus sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre (24) membres. En cours de vie sociale, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, parmi ses membres. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

II. La durée de leurs fonctions est de six années au plus. Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année en cours de laquelle expire son mandat. Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

III. Chaque membre du Conseil de Surveillance ne pourra exercer ses fonctions que dans la mesure où il sera âgé de moins de quatre-vingt (80) ans. Lorsque cette limite est atteinte, l'intéressé cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci. Les représentants permanents sont soumis aux conditions d'âge des membres du Conseil de Surveillance personnes physiques. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

IV. Si un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de Surveillance deviennent vacants entre deux assemblées générales, par suite de décès ou de démission, ledit Conseil peut procéder à une ou à des nominations à titre provisoire. Les nominations faites par le Conseil de Surveillance sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables. Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Article 18 - Actions de garantie

Les membres du Conseil doivent être chacun propriétaire de une (1) action. Les membres du Conseil nommés en cours de vie sociale peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois (3) mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.

Article 19 - Bureau du Conseil

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un président et un vice-président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de Surveillance. Ils sont toujours rééligibles. Le Conseil peut nommer également un secrétaire même en dehors de ses membres. En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président. A défaut, le Conseil désigne parmi ses membres le président de séance. Le président, le vice-président et le secrétaire peuvent toujours être réélus.

Article 20 - Délibérations du Conseil

I. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire, sur convocation de son président ou, à défaut, de son vice-président. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par lettre ou télécopie. Mais elle peut être verbale et sans délai. Toute convocation doit mentionner les principales questions à l'ordre du jour.

II. Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

III. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil participant à la séance.

IV. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le président de la séance et par un membre du Conseil, ou, en cas d'empêchement du président, par deux membres du Conseil au moins. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Conseil, le vice-président, un membre du Directoire ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

Article 21 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Il nomme les membres du Directoire, en désigne le président et, éventuellement, le ou les directeurs généraux ; il propose à l'Assemblée Générale leur révocation et fixe leur rémunération.

Il convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, à défaut par le Directoire de le faire.

Il autorise les conventions visées sous l'article 23 ci-après.

A toute époque de l'année, le Conseil de Surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance.

Dans le délai de trois mois à compter de la clôture de l'exercice, le Directoire doit présenter au Conseil de Surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels.

Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le Conseil de Surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Article 22 - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux frais généraux de la société.

Le Conseil de Surveillance répartit cette rémunération entre ses membres comme il l'entend.

Le Conseil peut, en outre, allouer à certains de ses membres des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats à eux confiés.

Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être versée aux membres du Conseil de Surveillance.

4.2.3 Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat

Néant.

4.2.4 Comités

Comité d'investissements

Dans un souci de transparence et afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé dans sa réunion du 28 juillet 2006 la mise en place un Comité d'investissements.

Le règlement intérieur du Comité d'investissements, arrêté le même jour et reproduit ci-après, est destiné à rappeler ses attributions et à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société.

Article 1 – Composition et fonctionnement

1.1 Composition

Le Comité d'Investissements est composé de deux membres dont deux nommés par le Conseil parmi ses membres. Afin de bénéficier de l'expertise de spécialistes de l'immobilier extérieurs à la Société, un observateur indépendant, choisi à l'extérieur du Conseil sur une liste de trois membres présentée par le Directoire, pourra être convié à chacune

des réunions du Comité et pourra prendre part au débat avec voix consultative. Ses membres, rééligibles, sont nommés pour trois ans par le Conseil.

1.2 Fonctionnement

Le secrétariat des travaux du comité est assuré par l'un des membres du comité désigné par le président.

Le Comité d'Investissements se réunit à l'initiative de son président, à la demande du Président du Conseil ou de tout membre du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens, y compris verbalement. Le comité peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Il ne peut valablement se réunir que si la moitié de ses membres au moins sont présents ou réputés présents. Les membres du comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter aux réunions du comité.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou réputés présents, les membres ayant un intérêt direct ou indirect à l'investissement envisagé ne prenant pas part au vote. En cas d'urgence, les membres peuvent être invités à faire part de leur vote par courriel. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Le Comité d'Investissements se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire préalablement à tout engagement de la Société nécessitant l'avis du Comité d'investissements.

Le président du comité établit l'ordre du jour des réunions et le communique au Président du Conseil. Le comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil, sous forme d'informations, d'avis, de propositions, de recommandations ou de compte-rendus précis et complets.

Article 2 – Missions

Le Comité d'Investissements a pour mission :

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

Pour apprécier ce seuil de 10 % il est tenu compte de la dernière situation comptable de la Société arrêtée par le Directoire. La valeur du patrimoine de la Société est égale à l'Actif Net Réévalué de la Société.

En cas d'avis défavorable du Comité d'investissement, tout membre du Comité ou tout membre du Directoire peut saisir le Conseil de Surveillance dans sa formation plénière, afin qu'il étudie et donne un second avis sur le projet d'investissement concerné.

2. d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un ou de plusieurs éléments d'actif de la Société d'un montant supérieur à 15 % de la valeur du patrimoine de la Société.

Pour apprécier ce seuil de 15 %, il est tenu compte de la dernière situation comptable de la Société arrêtée par le Directoire. La valeur du ou des éléments d'actif dont la cession est envisagée est celle de la dernière évaluation réalisée par les experts immobiliers. Le patrimoine de la Société est égal à l'Actif Net Réévalué de la Société.

Article 3 – Informations du Directoire au Comité d'Investissements

1. Afin de permettre au Comité d'Investissements d'accomplir ses missions, le Directoire l'informerait de tous les investissements directs ou indirects, de tous les arbitrages projetés ou engagés par la Société, que ces projets ou ces engagements soient soumis ou non pour avis au Comité d'Investissements.
2. Cette information portera notamment sur la consistance de l'investissement ou du bien cédé, sa situation locative actuelle ou prévisionnelle, son prix de revient ou son prix de vente, et de façon générale sur tout élément utile à l'appréciation du Comité.

Article 4 – Confidentialité - pour toutes les informations fournies par le Directoire

1. Les membres du Comité sont tenus à une stricte obligation de confidentialité, que la Société ait conclu ou non un contrat ou un engagement à ce sujet.
2. Les obligations des contrats ou « engagements » de confidentialité conclus par la Société sont étendus aux membres du Comité.

3. *Pour assurer ces obligations, les membres du Comité prendront toutes dispositions pour « sécuriser » les informations qui leurs sont fournies par le Directoire.*

Il est par ailleurs précisé que les membres du Comité d'Investissements sont élus parmi les membres du Conseil de Surveillance « jugés » indépendants au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent document de référence. Il est précisé que lors du Conseil de Surveillance du 28 mai 2013, Messieurs Jean-Louis CHARON et Hubert MARTINIER ont été élus membres du Comité d'Investissements et Monsieur Jean-Louis CHARON Président.

L'observateur indépendant qui n'est pas membre du Conseil de Surveillance est également désigné sur la référence de ces mêmes critères avec la condition préalable de ne pas être actionnaire de la Société. Monsieur Laurent CAMILLI a été désigné en tant qu'observateur indépendant au Comité d'Investissements de SELECTIRENTE. Laurent CAMILLI dirige actuellement la société EASTON Partners.

Comité d'audit

Un comité d'audit a été mis en place le 1^{er} septembre 2010.

Le règlement intérieur du Comité d'audit, arrêté le même jour et reproduit ci-après, est destiné à rappeler ses attributions et à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société.

« Article 1- Composition et fonctionnement :

1.1 – Composition

Le comité est une émanation du conseil de surveillance, et nommé par ce dernier.

Il est composé de deux membres dont l'un au moins présente des compétences particulières en matière financière ou comptable et est indépendant au regard des critères précisés et rendus publics par le Conseil.

Le conseil choisit et nomme le président du comité d'audit parmi les membres indépendants.

Les membres du comité sont nommés par le Conseil pour une durée de (3 ans) et sont rééligibles.

Le comité choisit son secrétaire parmi ses membres.

1.2 - Présence aux réunions et fonctionnement

Il se réunit à l'initiative de son Président, au siège social, ou en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Les membres du comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter.

Le Directoire, les autres membres du Conseil de Surveillance indépendants, le directeur financier, le responsable de l'audit interne, les auditeurs externes et toute autre personne peuvent assister aux réunions sur invitation du comité.

Le secrétaire transmet les comptes rendus des réunions du comité à tous les membres du conseil. Le président du comité doit assister aux réunions du conseil au cours desquelles les comptes sont approuvés.

Le comité d'audit revoit chaque année les modalités de son fonctionnement, examine sa propre efficacité et met en œuvre tout changement nécessaire après approbation du conseil de surveillance.

Au moins une fois par an, le comité d'audit doit se réunir pour s'entretenir avec les auditeurs internes et externes en l'absence des membres du directoire.

Les auditeurs externes ou les auditeurs internes peuvent demander qu'une réunion soit organisée s'ils l'estiment nécessaire.

Article 2 - Missions

2.1 – Attributions

Le Comité d'audit procédera notamment au suivi des missions qui lui sont attribuées par les textes en vigueur, et notamment :

- du processus d'élaboration de l'information financière,*
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société,*
- du contrôle légal des comptes par le Commissaire aux Comptes,*
- ainsi que de l'indépendance des commissaires aux comptes.*

Le Comité émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale, rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

De même le Commissaire aux Comptes doit régulièrement leur communiquer les résultats des travaux et examens établis en application des textes en la matière. +

2.2 – Rapport au Conseil de Surveillance

Le comité d'audit prépare un rapport sur ses fonctions, ses responsabilités et les mesures qu'il a prises pour s'acquitter de sa mission, rapport qui peut être inclus dans le rapport annuel.

Le rapport devra plus particulièrement comporter :

un résumé du rôle du comité d'audit ;

les noms et fonctions de tous les membres du comité d'audit au cours de cette période ;

le nombre de réunions du comité d'audit et la présence de chaque membre à celles-ci ;

la manière dont le comité d'audit s'est acquitté de sa mission. »

Il est précisé que lors de sa réunion du 28 mai 2013, le Conseil a nommé, à l'unanimité, pour une durée de trois années à compter de ce jour, en qualité de membres indépendants du comité d'audit :

- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Jean-Louis CHARON

Monsieur Hubert MARTINIER est nommé Président du Comité d'audit.

Le comité d'audit s'est réuni le 24 mars 2017 afin d'examiner notamment l'information financière au titre de l'exercice 2016.

Comité des rémunérations

Pour les raisons détaillées ci-dessous il n'est pas institué de comité des rémunérations.

4.2.5 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

Les critères retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance sont les suivants :

- (i) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- (ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,
- (iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité,
- (iv) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
- (v) ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années,
- (vi) ne pas avoir été membre du Conseil de l'entreprise depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.
- (vii) ne pas recevoir ou avoir reçu de rémunération supplémentaire importante de la Société en dehors de jetons de présence, y compris la participation à toute formule d'options sur actions ou toute autre formule de rémunération liée à la performance.

Les membres du Conseil de Surveillance représentant des actionnaires significatifs, directs ou indirects, de la Société, peuvent être considérés comme indépendants lorsque ces actionnaires ne contrôlent pas la Société, au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce. Cependant, dès lors qu'un membre du Conseil de Surveillance représente un actionnaire de la Société, détenant directement ou indirectement plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la

Société ou plus, ou représentant une personne morale détenant une telle participation, la qualité d'indépendance s'appréciera en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Au regard de ces critères, les membres du Conseil de Surveillance pouvant être qualifiés comme indépendants par la Société, sont :

- Madame Sigrid DUHAMEL
- Madame Isabelle CLERC
- Monsieur Philippe LABOURET
- Monsieur Jean-Louis CHARON

Monsieur Hubert MARTINIER, membre du conseil de surveillance de SELECTIRENTE depuis plus de 12 ans, ne répond plus au sixième critère et n'est par conséquent plus qualifié d'indépendant.

Il est précisé que Monsieur Philippe LABOURET est par ailleurs membre du conseil d'administration et actionnaire minoritaire de SOFIDY (à hauteur de 3,80% directement et indirectement).

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité, de l'absence de salariés et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, qui sont confiées à SOFIDY au titre de la Convention de Délégation de Gestion, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil de Surveillance d'autres comités que le Comité d'investissement, dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 4.2.4 ci-dessus.

Pour les mêmes raisons, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de fonctionnement que, dans un souci de transparence et de saine gouvernance, la Société a, depuis l'origine, toujours pris soin d'appliquer, à savoir notamment : indépendance de la majeure partie des membres de son Conseil de Surveillance, dispositifs destinés à prévenir les conflits d'intérêts, principe déontologiques et dispositif de contrôle interne adapté. La Société se conforme en matière de gouvernement d'entreprise aux obligations légales édictées notamment dans le cadre de la Loi dite NRE.

SELECTIRENTE ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprises établi par les organismes représentatifs des entreprises tels que les codes AFEP-MEDEF ou MiddleNext.

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

Comme indiqué au paragraphe 3.3.2, SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. SOFIDY assure ainsi la gestion des SCPI IMMORENTE, IMMORENTE 2, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2, SOFIPRIME de la SA SELECTIRENTE, de la SAS MACASA, de la SA ALMA PROPERTY, de l'OPPCI SOFIMMO, des SAS FSGS2 et FSGS 3, des SC UMR SELECT RETAIL et SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES, ainsi que du FCP SOFIDY SELECTION 1. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient, directement ou indirectement avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert, 29,00 % du capital à la date d'enregistrement du présent Document de Référence. L'exécution par SOFIDY des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion et au titre des autres contrats conclus avec les différentes structures dont elle assure la gestion (les « **Structures** ») est susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts entre ces Structures.

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

Investissements

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

- Critères liés à la nature des biens : commerces, bureaux, logement, entrepôts / activités ;
- Critères géographiques : Paris, Ile de France, Province, Etranger ;
- Critères de la taille de l'investissement au regard de la taille de la Structure ;
- Critères juridiques : possibilité pour la Structure d'acquérir ou non un bien sous forme de parts de société, en indivision, etc. ;
- Critères de financement : possibilité pour la Structure de recourir ou non à un financement bancaire, à un crédit-bail, etc. ;

- Critères de sensibilité de la Structure à la rentabilité à court terme par opposition au couple risque / potentiel de valorisation à long terme.

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

Arbitrages

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

Gestion

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

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

Rémunération

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

4.2.7 Gestion des risques de conflits d'intérêts dans le cadre des délégations intra groupe

Dans le cadre de l'exécution par la Société de Gestion des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion, SOFIDY peut être amenée à faire appel à un tiers pour exécuter certaines missions et recourir notamment à des filiales.

Afin d'anticiper et de prémunir ce type de situation, le Conseil de Surveillance a approuvé une grille de délégation recensant les types de mandats et de délégations pris en charge par SELECTIRENTE ainsi que les conditions tarifaires auxquelles ces prestations peuvent être conclues. Le recours à des filiales de SOFIDY est envisageable à des conditions de coûts et compétences au moins comparables à celles du marché.

4.2.8 Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne mis en œuvre au sein de SELECTIRENTE est décrit page 30 du présent document de référence et page 78 dans le cadre du Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne.

5. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

5.1 EXPERTS INDEPENDANTS

SELECTIRENTE confie l'évaluation de son patrimoine immobilier à deux experts indépendants :

- pour les pieds d'immeubles en centre-ville, les expertises sont réalisées par FONCIER EXPERTISE. En tant que Membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières), FONCIER EXPERTISE adhère à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.
- CUSHMAN & WAKEFIELD assure l'évaluation des magasins de périphérie. Celle-ci est effectuée selon les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en janvier 2008, et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Le calcul de l'Actif net Réévalué au 31 décembre 2016 dont il est fait état page 21 du présent document de référence s'appuie sur les évaluations de ces deux experts dont les rapports ont respectivement été émis en janvier 2017 et en février 2017. Elles sont conformes aux recommandations du CESR (Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005.

Les actifs détenus ont été évalués sur la base de leur « valeur de marché » ou « valeur vénale », c'est-à-dire « la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés, dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte. »

Les travaux menés par les experts consistent en :

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

Les méthodes d'évaluation retenues se fondent sur :

- pour FONCIER EXPERTISE : « le rapprochement des résultats obtenus par application des méthodes par comparaison et par la capitalisation du revenu ».
 - méthode par comparaison directe :
« Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un immeuble considéré en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. »
 - méthode par le revenu :
« Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant à un revenu brut ou net (Loyer effectif ou potentiel), soit un taux de capitalisation qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente (ou sa valeur vénale) hors droits et frais de mutation, soit un taux de rendement qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et le capital qui serait engagé par l'acquéreur (valeur vénale + droits et frais de mutation).
Dans le cas de locaux inoccupés, les experts utilisent des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et au moment de l'expertise. »
- pour CUSHMAN & WAKEFIELD : « les évaluations et actualisations périodiques sont réalisées par la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs ». A ce titre, les définitions suivantes sont utilisées : « le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa valeur vénale, hors frais d'acquisition », « le taux de rendement immobilier exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisitions représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes ».

Sur la base des valeurs au 31 décembre 2016, la valeur nette arrondie des pieds d'immeuble en centre-ville s'élève à 181 848 000 € hors droits. La valeur nette arrondie des magasins de périphérie expertisés s'élève quant à elle à 39 312 000 € hors droits.

Ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données fournies par les experts immobiliers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites, inexactes ou trompeuses.

La Société déclare que la totalité des évaluations des actifs immobiliers proviennent des experts à l'exception de ce qui est mentionné page 21 du présent document de référence.

5.2 RAPPORT D'EXPERTISE RESUME – FONCIER EXPERTISE



SA SELECTIRENTE

Dossier général

Expertises / Actualisations
en valeur vénale des biens immobiliers
au titre de l'exercice 2016

Soit 220 immeubles

Valeurs au 31 décembre 2016

SOFIDY

MONSIEUR FABIEN MIEL

303, SQUARE DES CHAMPS-ELYSEES

91000 EVRY-COURCOURONNES

I. PREAMBULE

1.1. Cadre de la mission

Au titre de l'exercice 2016 et dans le cadre de la convention, la Société SELECTIRENTE représentée par la société SOFIDY, dont le siège social est à EVRY (91), 303 Square des Champs Elysées a mandaté la société CREDIT FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier chargé d'estimer / d'actualiser la Valeur Vénale au titre de l'exercice 2016, du patrimoine locatif de la Société SELECTIRENTE.

Cette évaluation porte sur 220 immeubles (voir tableau de synthèse patrimoniale).

Notre mission a consisté à déterminer la valeur vénale des biens. Celle-ci a été déterminée en fonction de l'affectation juridique et de l'usage des biens au moment de l'évaluation et en fonction de leur état d'occupation.

La valeur vénale est exprimée « Actes en main » (droits de mutation inclus) et « Nette vendeur » (hors droits). (Voir conclusions ci-après).

La loi de finances rectificative 2015 a instauré une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement et à la taxe de publicité foncière de 0,60 % sur les mutations à titre onéreux de locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage en Ile de France, tels que définis dans l'article 231-ter III du CGI / article L 520-1 du code de l'urbanisme. Pour ces locaux les droits sont donc portés à 7,50 %.

Ces valeurs ont été déterminées au 31 décembre 2016.

Si les conclusions de nos estimations ont été rendues antérieurement, elles s'entendent sous réserve d'absence de modification tant sur le marché que sur la situation du bien.

1.2. Identité du client et responsabilité professionnelle

Le client de Crédit Foncier Expertise pour cette mission est la société SOFIDY, représentant la SA SELECTIRENTE. Crédit Foncier Expertise n'accepte aucune responsabilité envers les tierces personnes par rapport à cette mission.

Toutes les missions d'expertises réalisées par Crédit Foncier Expertise sont couvertes par l'assurance de la société.

La responsabilité de l'Expert ne pourra être engagée qu'en cas de perte directe, et ce uniquement dans le cadre d'un manquement avéré et grave reconnu par la juridiction compétente, à son obligation de moyens telle que définie par la Charte de l'Expertise.

La responsabilité de CREDIT FONCIER EXPERTISE ne saurait être engagée notamment quant :

- à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,
- à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,
- aux risques naturels, industriels, technologiques,
- aux superficies retenues,
- à l'existence de vices cachés ou dissimulés,
- à la présence d'amiante ou de plomb,
- à la qualité du sous-sol,
- à la présence de substances contaminantes dans le sol,
- à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables...
- à la différence de montants entre l'état locatif transmis sous quelque forme que ce soit et les baux.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'expert n'est pas compétent pour mener une étude de faisabilité quant à la constructibilité du terrain. En outre, il ne peut ni apprécier ni chiffrer les incidences des risques liés à l'environnement et notamment à la contamination des sols, des bâtiments et la pollution des terrains.

L'actualité du développement durable est riche (pression de l'opinion publique, réglementation en évolution, prise de conscience des acteurs du marché) et pourrait faire évoluer les valeurs à l'avenir. Nos évaluations à ce jour peuvent ne pas prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

Le document d'expertise établi est la matérialisation des constatations effectuées par le Prestataire le jour de sa visite et ne saurait en aucun cas prendre en compte les modifications éventuelles

ultérieures des locaux visités. En outre, l'évaluation effectuée par le Prestataire, ne saurait, en aucun cas, prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

Le rapport d'expertise est la propriété du client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'Expert. Il ne peut être communiqué à un tiers qu'avec l'accord de CREDIT FONCIER EXPERTISE, étant rappelé qu'une utilisation, ou une communication, partielle est interdite.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée.

Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses.

A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de CREDIT FONCIER EXPERTISE ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

En tout état de cause, sauf en cas de faute intentionnelle, dol ou fraude pour lesquels il serait illégal d'exclure ou de limiter sa responsabilité, la responsabilité du Prestataire envers le Client pour toute réclamation pour perte, dommages directs ou frais de quelque nature ou origine que ce soit est limitée globalement à un montant maximum de 5.000.000 € (cinq millions d'euros). Le fait pour le Client de produire des informations et/ou documents peu clairs, erronés, incomplets, induisant en erreur ou contenant de fausses informations exonère le Prestataire de toute responsabilité contractuelle.

1.3. Indépendance et compétence

CREDIT FONCIER EXPERTISE n'a pas identifié de conflit d'intérêt potentiel pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

1.4. Base de l'estimation

CREDIT FONCIER EXPERTISE est accrédité par la RICS et est membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières), association signataire à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière dont la dernière version a été signée en Octobre 2012.

Dans le respect de ce document, les conclusions qui seront développées dans le document d'expertise remis au Client se réfèrent aux notions suivantes :

■ Valeur vénale (market value)

✓ Définition

La Valeur Vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

✓ Analyse de la valeur vénale (extrait de la charte de l'expertise)

La définition ayant été donnée, il est important d'assurer une interprétation cohérente de cette dernière. A cette fin, chaque élément de la définition est examiné comme suit :

« *La somme d'argent estimée...* » – Ce montant fait référence à un prix exprimé sous forme d'argent décaissé pour le bien dans le cadre d'une transaction conclue dans les conditions normales du marché. La valeur vénale est le prix le plus probable qui peut être obtenu à la date d'évaluation sur le marché, dans des conditions raisonnables, conformément à la définition de la valeur vénale. C'est le meilleur prix qui peut être obtenu par le vendeur et le prix le plus avantageux qui peut être obtenu par l'acheteur, dans des limites raisonnables.

Il ne s'agit donc pas d'une estimation de prix augmentée ou diminuée en raison de conditions particulières ou d'une circonstance spécifique, comme par exemple un financement anormal, l'externalisation (sale and leaseback) d'un actif avec signature d'un bail de très longue durée, des contreparties ou des concessions spécifiques accordées par toute personne liée à la vente, ou tout élément de valeur de convenance.

La valeur vénale est un montant estimé plutôt qu'un prix de vente prédéterminé et elle peut différer d'un prix de cession. Il est fait référence au prix raisonnablement attendu par les acteurs du marché dans le cadre d'une transaction à la date de valeur, conformément à tous les autres éléments de la définition de la valeur vénale.

« ... des biens et de droits immobiliers... » – Il s'agit de l'actif objet de l'expertise, en tenant en compte toutes ses caractéristiques juridiques, physiques, économiques et autres à la date de valeur. L'expert prendra en compte l'ensemble des avantages et des inconvénients que le bien présente.

La référence à des biens et droits immobiliers souligne qu'une expertise peut aussi bien porter sur des droits immobiliers (un droit de passage ou des droits de chasse, par exemple) que sur un immeuble.

Enfin, il est essentiel pour l'expert d'établir au début de sa mission l'étendue du bien et des droits à expertiser, en particulier pour les locaux industriels ou les installations spécifiques à une activité particulière.

« ... seraient échangés... » – Nous sommes au conditionnel et donc cette définition sous-entend que l'estimation doit se faire dans des limites raisonnables. L'expert doit prendre des hypothèses réalistes compte tenu des conditions du marché et le comportement de ses acteurs à la date de valeur.

La transaction théorique serait réalisée de gré à gré et résulterait d'une négociation.

« ... à la date d'évaluation... » – La valeur vénale estimée se rapporte spécifiquement à une date donnée. En effet, puisque les marchés sont volatiles, il se peut qu'à une autre date la valeur estimée ne soit plus valable ou qu'elle ne soit plus appropriée. La valeur annoncée sera fondée sur l'état du marché à la date d'évaluation, et non pas sur celui constaté à une autre date. La valeur vénale n'est pas, de manière expresse, une estimation de la valeur sur le long terme mais uniquement une estimation à la date de conclusion de la transaction théorique envisagée.

La définition prend également comme hypothèse, l'absence de modifications des conditions de la transaction entre l'accord sur la chose et sur le prix et la réalisation de l'acte authentique.

« ... entre un acheteur consentant... » – L'acheteur consentant est un acheteur potentiel et non pas obligatoirement l'acheteur réel. Cette personne est motivée pour acheter mais n'est nullement dans l'obligation d'acheter. Son approche est celle d'un acquéreur avisé.

« ... et un vendeur consentant... » – À nouveau, il s'agit d'un vendeur théorique, pas forcément du vendeur réel. Ce vendeur consentant est supposé n'être pas trop pressé de vendre. Il n'est pas non plus un vendeur « forcé », prêt à vendre à n'importe quel prix, ni un vendeur déterminé à exiger un prix qui n'est pas considéré comme raisonnable compte tenu du marché. Le vendeur consentant est motivé pour vendre le bien aux conditions du marché au meilleur prix qu'il peut obtenir sur le marché ouvert.

« ... dans une transaction équilibrée... » – Une transaction équilibrée est une transaction entre des parties qui n'ont pas de relation particulière. A titre d'exemple, une transaction entre une société mère et sa filiale ou entre un propriétaire et son locataire risque de donner un prix « faussé » pour des raisons de convenance ou autre. Une transaction à la valeur vénale est supposée se conclure entre des parties indépendantes, chacune d'entre elles agissant de manière autonome.

« ... après une commercialisation adéquate... » – Ceci implique que le bien serait mis sur le marché de la manière la plus appropriée pour réaliser la cession au meilleur prix. La période pendant laquelle un bien resterait sur le marché peut varier selon les conditions du marché et la nature du bien, mais cette période doit être suffisamment longue pour permettre à l'actif d'être porté à la connaissance d'une pluralité d'acheteurs potentiels.

La période de mise sur le marché théorique est antérieure à la date d'évaluation. Ainsi l'expert supposera que tous les acheteurs potentiels ont pu se renseigner sur le bien et l'état du marché et sont en position de soumettre leur offre et de négocier le prix à la date de valeur.

«... les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance... » – L'expert supposera que l'acheteur et le vendeur consentants ont été raisonnablement bien informés de la nature et des caractéristiques du bien, de son usage réel ou potentiel et des circonstances du marché à la date de l'évaluation. Ceci n'implique pas seulement une connaissance du bien immobilier mais également une connaissance du marché et donc des éléments fournis à l'appui (y compris des études comparatives le cas échéant) qui serviront de base pour estimer la valeur d'un bien immobilier. Les parties retiendront donc des hypothèses qui peuvent être raisonnablement envisagées à cette date.

«... prudemment... » – Chaque partie est supposée agir dans son propre intérêt, en s'appuyant sur ses connaissances du bien et du marché, et rechercher à obtenir prudemment le meilleur prix, selon son rôle dans la transaction. Le principe consiste à examiner l'état du marché à la date d'évaluation et non pas à une date ultérieure en profitant du recul que cela donnerait.

« ... et sans pression. » – Chaque partie est motivée pour conclure la transaction mais n'y est ni forcée ni contrainte.

■ **Valeur locative de marché (Market rent, Market rental value, Estimated rental value)**

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- l'absence de facteurs de convenance personnelle ;
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché doit être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (indemnité de changement d'activité, pas de porte ou droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.

La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison, avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et des moyennes de taux d'effort admissibles par catégories d'activités au regard de ces deux paramètres.

En effet pour la fixation de la valeur locative de marché, outre les références de transaction sur le marché locatif, le preneur et le bailleur apprécient en partie, de plus en plus fréquemment, un taux d'effort. Ce taux d'effort est constitué par le rapport entre le montant annuel cumulé des coûts immobiliers TTC (loyers + charges immobilières), ramené au chiffre d'affaires annuel TTC estimé par le preneur.

II. MISSION

2.1. Visites des immeubles

Les biens en expertise et en révision quinquennale ont été visités au cours de l'année 2016. Chaque site a fait l'objet d'une visite par l'un des experts de CREDIT FONCIER EXPERTISE.

Les biens en actualisation ont fait l'objet d'une étude sur pièces.

2.2. Rappel des conditions contractuelles

Il importe, en préalable, que le mandant communique à l'Expert les renseignements et pièces dont la liste figure en fin de contrat.

En l'absence de communication de ces documents, le rapport sera émis au vu des documents produits et sous réserve des éléments et informations qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à modifier l'estimation, objet de la présente mission.

Dans le cas d'une transmission d'un état locatif sous format électronique non verrouillé par notre client, nous considérerons que l'ensemble des éléments transmis sont issus de l'outil de gestion de notre client et conforme à la réalité des baux, tant sur la description des lots, que sur les dates, montants, et autres informations transmises.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

L'actualité du développement durable est riche (pression de l'opinion publique, réglementation en évolution, prise de conscience des acteurs du marché) et pourrait faire évoluer les valeurs dans l'avenir.

Nos évaluations à ce jour peuvent ne pas prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

Utilisation du rapport :

Le rapport d'expertise est la propriété du client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'Expert. Il ne peut être communiqué à un tiers qu'avec l'accord de CREDIT FONCIER EXPERTISE, étant rappelé qu'une utilisation, ou une communication, partielle est interdite.

2.3. Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni d'apprécier, ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, plomb, radon...

En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

2.4. Surfaces

Les surfaces sont reprises des documents communiqués par notre mandant. Si un métré réalisé par un géomètre-expert faisait apparaître une surface sensiblement différente, notre évaluation pourrait être revue.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque), seul un extrait du registre du cadastre a été obtenu
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble
- De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité.

Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

2.5. Pièces transmises par le client

Pour l'ensemble du patrimoine, les éléments fournis par le client sont indiqués dans le tableau figurant en annexe (annexe 1).

III. METHODES D'ÉVALUATIONS UTILISÉES POUR L'EXPERTISE DU PATRIMOINE LOCATIF DE LA SA SELECTIRENTE

METHODE PAR LE REVENU : CAPITALISATION

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation.

✓ Approche par capitalisation

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquelles correspondent des taux de rendement distincts.

En France, l'assiette est généralement constituée en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives, en immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives étant exclues.

La valeur vénale d'un bien au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux hypothèses d'évaluation suivantes :

- pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location.
- pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence en lieu d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants.
- pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant, de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché (« notional lease ») et une valeur locative de marché.

Pour des biens immobiliers plus spécifiques, il peut être mis en œuvre des méthodes d'estimation plus adaptées telles que la méthode dite du bilan promoteur, celle des ratios professionnels ou celle par le coût de remplacement.

MÉTHODE DITE PAR COMPARAISON

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

On l'appelle également parfois méthode par le marché ou encore par comparaison directe.

Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc...).

Dans un certain nombre de cas, le recours à une méthode par comparaison s'avérera malaisé ou impossible, en particulier lorsqu'on se trouve face à un bien immobilier particulièrement atypique ou sur un marché où il n'y a pas de transactions. Dans ce cas, l'évaluateur devra indiquer les raisons pour lesquelles l'usage de la méthode est inapproprié ou peu efficace et les autres méthodes qu'il a retenues. La comparaison peut s'avérer une approche souvent délicate pour les immeubles de placement ou des terrains à bâtir en milieu urbain.

IV. CONCLUSION - TABLEAU RECAPITULATIF DES VALEURS

L'étude que nous avons menée nous a permis d'aboutir à une valeur vénale en montant hors droits
au 31 décembre 2016 de :

181 848 000 € Hors Droits

Les valeurs par actif sont mentionnées dans le tableau annexé (annexe 2).

Philippe TARAVELLA, MRICS, REV
Directeur Général



5.3 RAPPORT D'EXPERTISE RÉSUMÉ – CUSHMAN & WAKEFIELD



TABLE OF CONTENTS

1. DESCRIPTION DE LA MISSION	4
2. BASE DE L'EVALUATION	4
3. TITRE DE PROPRIETE ET ETAT LOCATIF	4
4. URBANISME	5
5. STRUCTURE	5
6. TERRAIN ET CONTAMINATION	5
7. EQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES	6
8. INSPECTIONS	6
9. PRINCIPES GENERAUX	6
10. HYPOTHESES PARTICULIERES, RESERVES ET MODIFICATION DE METHODE	7
11. EVALUATION	8
ANNEXE 1 ETUDES DE MARCHE	9
ANNEXE 2 PLAN DE LOCALISATION DES SITES	18
ANNEXE 3 TABLEAU RECAPITULATIF	20
ANNEXE 4 FICHES INDIVIDUELLES D'EVALUATION	22

SELECTIRENTE

303 square des Champs-Élysées

91026 EVRY Cedex

C/O SOFIDY SA

A l'attention de Monsieur Fabien MIEL, Responsable « Gestion Immobilière »

Puteaux, le 21 février 2017

Monsieur,

**ACTUALISATION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE SELECTIRENTE DE 35
 LOTS AU 31 DECEMBRE 2016**

Conformément à votre instruction, nous avons le plaisir de vous soumettre ci-après notre rapport d'évaluation au 31 décembre 2016 des biens immobiliers figurant dans le tableau ci-dessous.

N° de Patrimoine	N° Propriété GAGI	VILLE	CP	ADRESSE	LOCATAIRES
5	435	BREST	29200	375, route de Gouvenec	GRUPE ANDRE
6	436	LE MANS	72000	RDV Le Mans Sud - 24/30, rue R. de La Fresnaye	SAS MAXWELL
24	451	BOURG-EN-BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS
35	451	BOURG-EN-BRESSE	01000	30 avenue Pablo Picasso	GAMIDA TECH
37	453	DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	ALAMI (SPAR)
51	461	BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS
52	461	BIDART	64210	avenue de Bayonne	MAISON DUFAY
60	465	DAMMARE-LES-LYS	77190	269 rue Léon Foucault	DAHAFOUILLE
63	469	LES ULIS	91940	6 avenue du Cap Horn	LEADER PRICE
90	489	SARAN	45400	Zone d'Activité les Centz Arpents	CUISINELLA - ART CUISINES
91	489	SARAN	45400	Zone d'Activité les Centz Arpents	SARL 14/21
91.1	489	SARAN	45400	Zone d'Activité les Centz Arpents	CFAED
92	490	VILLABE	91100	Centre Commercial Villabé Ad	VACANT
103	499	ORLEANS	45100	Zac Expo Sud - rue Arthème Briat-Savarin	DNB
104	499	ORLEANS	45100	Zac Expo Sud - rue Arthème Briat-Savarin	AUTOMOBILE CLUB CONTROLE
105	499	ORLEANS	45100	Zac Expo Sud - rue Arthème Briat-Savarin	KARL LAMP JEANS
121	508	PORTET-SUR-GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOUTOU
123	508	QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOUTOU
124	505	ST-BRICE-SOUS-FORET	93350	rue du Loat	KILOUTOU
132	549	AUCHI	32000	58 avenue des Pyrénées	PICARD SURGELES
143	566	DORLISHIEIM	67120	36 rue Mercure	PICARD SURGELES
191	619	BEAUVAIS	60000	ZAC de Ther	MAXI BEBE
216	784	FLEURY-LES-AUBRAIS	45400	ZA Desaux - rue André Desaux	PLATEFORME DU BATIMENT
219	810	LA ROCHE-SUB-YON	85000	68 rue Goham Bell	VACANT
221	824	VAULX-EN-VELIN	69120	7 rue des Frères Lumière	MEDIAPOST
223	826	ALFORTVILLE	94140	911 chemin de Villeneuve St-Georges	LA PLATEFORME DU BATIMENT
253	880	HANOSQUE	04100	230 bis, avenue de la Libération	MAAF Assurances
260	895	NAMUR (Belgique)	5-5000	254 chaussée Louvain	MAXI TOYS
272	949	YANNES	56000	Zac de Karlann	Gr EUROPEENNE DE CHAUSSURE
282	1045	PUYGOUZON	81990	5, rue Pasteur	VACANT
283	1045	PUYGOUZON	81990	5, rue Pasteur	VACANT
297	1115	HANOSQUE	04100	230 bis, avenue de la Libération	LES COULEURS DU TEMPS
298	1115	HANOSQUE	04100	230 bis, avenue de la Libération	ZEEHAN TEXTIELSUPERS
346	1316	CHÂTEAU-BENARD	45220	Le Pré Chapon - 83 rue des Peupliers	CASINO SUPERMARCHÉ
352	1308	LA TOUR DU PIN	38110	Rue Pierre Vincendon	LEADER PRICE

1. DESCRIPTION DE LA MISSION

Nous avons pris en considération les locaux mentionnés ci-dessus et décrits en annexe.

Nous sommes chargés de préparer cette évaluation à des fins patrimoniales et de reporting comptable et financier.

La date effective de cette évaluation est le 31 décembre 2016.

L'évaluation a été effectuée selon les règles contenues dans la *RICS Valuation Professional Standards*, publié par la *Royal Institution Of Chartered Surveyors (le Red Book)*, mis à jour en janvier 2014 (9^{ème} édition), et les règles en vigueur en France telles que définies dans la *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière*.

L'évaluation a été réalisée par des experts qui répondent aux critères décrits dans le *RICS Valuation Professional Standards*, agissant en qualité d'experts externes.

2. BASE DE L'EVALUATION

Conformément à vos instructions et aux critères requis par le *RICS Valuation Professional Standards (le Red Book)*, l'expertise des locaux a été effectuée sur les bases suivantes, telles que définies par le *RICS Valuation Professional Standards (le Red Book)*.

Les biens détenus en tant qu'investissements ont été évalués sur les bases suivantes :

VALEUR DE MARCHÉ

La valeur de marché est définie comme suit : « la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte. »

3. TITRE DE PROPRIETE ET ETAT LOCATIF

Notre évaluation a été effectuée sur la base des informations qui nous ont été fournies lors de notre intervention initiale par vos conseillers ou vous-même en ce qui concerne la structure juridique, ainsi que toutes clauses susceptibles d'affecter la valeur de l'immeuble. Les informations qui nous ont été communiquées dans le cadre de cette actualisation et auxquelles nous nous sommes référés sont les suivantes :

- a. Etat locatif au 31 décembre 2016,
- b. Ensemble des baux, avenants et cessions,
- c. Nouveaux baux, renouvellements et projets de baux (le cas échéant),

En l'absence d'informations contraires, mentionnées en annexe, notre évaluation a été effectuée sur les bases suivantes :

- a. Les biens évalués possèdent un titre de propriété en bonne et due forme, ne contenant pas de clause restrictive susceptible d'affecter leur valeur ;
- b. En ce qui concerne l'ensemble des biens en location, il n'existe pas de clauses restrictives pouvant affecter la valeur des biens, leur cession ou leur vente ;

- c. Sauf indications contraires, les baux relatifs aux locaux stipulent que les réparations et autres frais sont entièrement à la charge du locataire et ne contiennent aucune provision ou clause restrictive pouvant affecter la valeur des locaux ;
- d. Pour les baux qui font l'objet d'une révision de loyer ou d'un renouvellement de bail, soit imminent, soit en suspens, nous avons pris comme hypothèse que tous les préavis ont été donnés à juste titre et conformément au délai légal ;
- e. Les propriétés évaluées n'incluent pas d'éventuels droits miniers ;
- f. Tous les locaux non loués ou occupés par la Société ou ses employés comme logements de fonction, peuvent être mis sur le marché, libres d'occupation.

4. URBANISME

Nous n'avons pas effectué de recherches officielles concernant les règles d'urbanisme mais avons tenu compte de tous renseignements verbaux ainsi que de toutes informations informelles qui nous ont été communiqués par les autorités d'urbanisme.

En l'absence d'informations contraires, notre évaluation est sur la base que les biens ne sont pas affectés par des projets d'élargissement de routes ou par des expropriations.

Notre évaluation est basée sur l'hypothèse que chaque bien a été construit, soit avant l'instauration de contrôles d'urbanisme, soit après obtention d'un permis de construire en bonne et due forme et qu'il est occupé et utilisé sans infraction à ce permis.

5. STRUCTURE

Nous n'avons, ni étudié la structure des locaux, ni testé les équipements de base et mécaniques et ne sommes par conséquent pas en mesure d'émettre un avis sur l'état de ces éléments. Cependant, notre évaluation tient compte des informations qui nous ont été fournies. En l'absence de telles informations ou remarques, notre évaluation est sur la base qu'il n'existe pas de vices cachés, ni de nécessités de réparations ou autres facteurs susceptibles d'affecter la valeur des locaux.

Les parties des locaux inaccessibles ou non visibles n'ont pas fait l'objet d'une inspection et notre évaluation est donc sur la base que ces éléments sont en bon état et bien entretenus.

La présence ou l'absence de ciment fondu, de chlorure de calcium, d'amiante ou de tout autres matériaux nuisibles n'a pas été déterminée. En l'absence d'informations contraires de votre part, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse qu'aucun matériau ou technique susceptible de présenter un danger n'a été utilisé pour la construction des biens. Cependant, il est possible que vous souhaitiez faire effectuer une expertise technique pour vérifier cela.

6. TERRAIN ET CONTAMINATION

Nous n'avons pas effectué de recherches sur l'état et la stabilité du terrain et en l'absence d'informations contraires, notre évaluation est basée sur l'hypothèse que tous les immeubles ont été construits en tenant compte de l'état du terrain. En ce qui concerne les biens possédant un potentiel de développement, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse que le terrain ne présente pas de facteurs susceptibles d'affecter les coûts de construction. Cependant, dans le cas où vous nous auriez fourni un devis de coûts de construction, nous avons pris celui-ci en considération, sur l'hypothèse que ce devis a été établi en tenant compte de l'état existant du terrain.

Nous n'avons pas effectué de recherches ou de tests, ni reçu d'informations de vous-même ou d'un expert en la matière, permettant de déterminer la présence ou non de pollution ou de substances susceptibles de contaminer le site (y compris la nappe phréatique) où se trouvent les locaux. En conséquence, notre évaluation a été effectuée en considérant qu'il n'existe aucun facteur de ce type qui pourrait affecter notre évaluation. Si une telle base ne vous convenait pas, ou si vous souhaitiez vérifier qu'elle est exacte, il serait alors nécessaire d'effectuer les recherches appropriées et de nous communiquer les résultats afin que nous puissions réviser notre évaluation.

7. EQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES

Les équipements habituellement installés par le propriétaire, tels que les ascenseurs, les escaliers mécaniques et le chauffage central sont considérés comme partie intégrante de l'immeuble et sont donc inclus dans notre évaluation. Dans le cas d'immeubles pris à bail, en l'absence d'informations contraires, ces équipements ont été considérés comme propriété du bailleur à l'échéance du bail.

Les équipements spécifiques à l'activité exercée dans les locaux ne sont pas pris en compte dans notre évaluation.

8. INSPECTIONS

Sur les 35 actifs, 27 immeubles ont fait l'objet de visites quinquennales dans le cadre de la présente évaluation (expertises quinquennales) et les 8 immeubles restant avaient fait l'objet de visites lors des précédentes évaluations (6 seront en quinquennale au 31/12/2017 et 2 au 31/12/2020). Les visites ont été réalisées par Coralie Patel, Camille Plecy et Anne-Laure Tirouflet, en présence des représentants des locataires.

Nous n'avons pas mesuré les surfaces. Nous avons adopté les surfaces que vous nous avez fournies, telles qu'indiquées dans l'état locatif communiqué. Celles-ci, ainsi que toutes références à l'âge des bâtiments, peuvent se révéler approximatives.

9. PRINCIPES GENERAUX

Notre évaluation est basée sur les informations que vous nous avez fournies ou sur celles que nous avons obtenues au cours de nos recherches. Nous avons considéré que ces informations sont correctes et complètes et qu'aucun facteur susceptible d'affecter notre évaluation ne nous a été dissimulé.

En ce qui concerne les engagements des locataires, bien que nous ayons pris en considération les informations dont nous disposons, nous n'avons pas reçu de rapport formel sur la situation financière de ces derniers. Notre évaluation est sur la base que les informations dont nous disposons sont correctes mais il est possible que vous souhaitiez effectuer des vérifications supplémentaires sur ce point. Il n'a pas été tenu compte des frais ou obligations fiscales qui pourraient découler d'une vente ou extension des immeubles.

L'existence possible d'hypothèques ou toutes autres clauses restrictives concernant les locaux ou susceptibles d'affecter leur valeur, n'ont pas été prises en compte.

Un acquéreur potentiel est susceptible de demander une étude plus approfondie ou une vérification de certains des points mentionnés ci-dessus avant de procéder à l'acquisition d'un bien immobilier. Il serait donc nécessaire que vous notiez les bases sur lesquelles cette évaluation a été effectuée.

Cette évaluation a été supervisée par Philippe Guillem FRICS-REV-CIS HypZert, et Rodolphe Lebas, et effectuée par Coralie Patel, expert.

Si des subventions ou prêts ont été perçus, aucune provision n'a été faite dans notre évaluation pour toute obligation éventuelle de rembourser les subventions ou prêts dans le cas où la propriété serait vendue.

Nous recommandons vivement de ne pas mettre ces biens en vente sans une exposition appropriée sur le marché.

10. HYPOTHESES PARTICULIERES, RESERVES ET MODIFICATION DE METHODE

Nous pouvons confirmer que notre évaluation n'est faite sur la base d'aucune hypothèse particulière ou d'aucun écart par rapport aux pratiques décrites dans le *Red Book*. Notre évaluation n'est sujette à aucune réserve en matière d'informations confidentielles ou à l'inspection des biens.

11. EVALUATION

En conséquence de ce qui précède, et sur la base des valeurs au 31 décembre 2016, nous sommes d'avis que la valeur de marché brute globale du portefeuille d'actifs décrit en annexe s'élève à :

42 174 941 € DI

(Quarante-deux millions cent soixante-quatorze mille neuf cent quarante et un Euros Droits inclus)

La valeur nette arrondie après déduction des frais de transfert au taux de 6,90% 7,50% et 6,20% pour la France, et 12,50% pour la Belgique, s'élève à :

39 312 000 € HD

(Trente-neuf millions trois cent douze mille Euros Hors Droits)

« Suite au Référendum du 23 juin 2016, le Royaume-Uni a pris la décision de quitter l'Union Européenne. Il est à ce stade difficile de mesurer dans quelle mesure les marchés de l'Union Européenne, en dehors de celui du Royaume-Uni, seront impactés par cette décision. A ce stade, nous suivons de près l'évolution des marchés, et nous vous recommandons de procéder à des revues régulières de vos évaluations. »

Ce certificat d'expertise est confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé, pour leur seul usage et ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il était à l'origine destiné. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu. Aucun élément de ce certificat d'expertise ne peut être reproduit ou mentionné dans un document, ni faire l'objet d'une discussion verbale, sans avoir au préalable obtenu notre accord écrit sur la forme et le contexte dans lesquels ils pourraient apparaître. La reproduction ou mention de ces éléments ne sera pas autorisée sans y inclure également les hypothèses spécifiques auxquelles il est fait référence ici. Dans le doute, notre accord doit être demandé, qu'il s'agisse de citer le nom de CUSHMAN & WAKEFIELD ou non, et que notre certificat et rapport d'expertise soient regroupés avec d'autres rapports ou non.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour Cushman & Wakefield Expertise

Philippe GUILLERM FRICS REV CIS HypZert (MLV)
International Partner, Managing Director

Rodolphe LEBAS
National Valuation Manager, Associate

Coralie PATEL
Senior Surveyor

6. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent document d'information, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques de l'émetteur pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique au siège social de la Société, 303 Square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex.

7. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Commissaire aux comptes titulaire

KPMG AUDIT.
Pascal LAGAND, Associé
Tour EQHO - 2 avenue Gambetta –
92 066 Paris la Défense
Première nomination : octobre 1997
Fin de mandat : AG 2022 statuant sur les comptes 2021

Commissaire aux comptes suppléant

SALUSTRO REYDEL
Monsieur Malcolm MC LARTY
Tour EQHO - 2 avenue Gambetta –
92 066 Paris la Défense
Première nomination : mai 2016
Fin de mandat : AG 2022 statuant sur les comptes 2021

Les informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes figurent page 32 du présent document de référence.

8. PERSONNES RESPONSABLES

8.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Jean-Marc PETER,
Directeur Général
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE
303 square des Champs Elysées
91026 Evry Cedex

Monsieur Jérôme GRUMLER,
Président du Directoire
SELECTIRENTE
303 square des Champs Elysées
91026 Evry Cedex

8.2 ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

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

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document.

Monsieur Jean-Marc PETER
Directeur Général
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

Monsieur Jérôme GRUMLER
Président du Directoire
SELECTIRENTE
Directeur Général Adjoint Finance
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

8.3 INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2014 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.
- les comptes de l'exercice 2014 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement aux pages 46 à 49 et 75 à 87 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 9 avril 2015 sous le n° D. 15 – 0312.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2015 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.
- les comptes de l'exercice 2015 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement aux pages 44 à 47 et 80 à 92 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 18 avril 2016 sous le n° D. 16 – 0358.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2016 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.

9. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement européen CE 809/2004

Rubrique de l'annexe 1 du règlement Européen 809/2004	Page du Document de Référence
1. Personnes responsables	174
2. Contrôleurs légaux des comptes	32-174
3. Informations financières sélectionnées	
3.1 Informations historiques	4
3.2 Informations intermédiaires	n/a
4. Facteurs de risque	122
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1 Historique et évolution de la société	128
5.2 Investissements	8-129
6. Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	110
6.2 Principaux marchés	115
6.3 Evènements exceptionnels	n/a
6.4 Dépendances éventuelles	120
7. Organigramme	
7.1 Description du groupe	130
7.2 Listes des filiales importantes	9-131
8. Propriétés immobilières	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	63
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations	38-125
9. Examen de la situation financière et des résultats	
9.1 Situation financière.	17-46
9.2 Résultat d'exploitation	17
10. Trésorerie et capitaux	
10.1 Capitaux de l'émetteur	25-132
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	62
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	11
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur.....	n/a
10.5 Sources de financement attendues	n/a
11. Recherche développement brevet licences	16-133
12. Informations sur les tendances	45
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	n/a
14. Organes d'administration, direction, surveillance et direction générale	
14.1 Organes d'administration et de direction	26-140
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	31-142

15. Rémunération et avantages	
15.1 Montants des rémunérations versées et avantages en nature	29
15.2 Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, retraites ou autres avantages	n/a
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Dates d'expiration des mandats actuels	26-27-28
16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration	145
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité des rémunérations	147
16.4 Gouvernement d'entreprise	140
17. Salariés	
17.1 Nombre de salariés	133
17.2 Participation en stock-options	n/a
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés au capital	n/a
18. Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	25
18.2 Existence de droits de vote différents	132
18.3 Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	132
18.4 Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	132
19. Opérations avec des apparentés	135
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1 Information financière historique	4-17-175
20.2 Information financière pro forma	n/a
20.3 Etats financiers	46
20.4 Vérification des informations historiques annuelles	174
20.5 Dates des dernières informations financières	46
20.6 Informations financières intermédiaires	175
20.7 Politique de distribution de dividende	22
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrages	15
20.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	n/a
21. Informations complémentaires	
21.1 Capital social	25-132
21.2 Actes constitutifs et statuts	135
22. Contrats importants	133
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	151
24. Documents accessibles au public	174
25. Informations sur les participations	9-131



Sofidy SA
303, square des Champs Élysées
91026 ÉVRY Cedex
Tél. 01 69 87 02 00
Fax 01 69 87 02 01

www.sofidy.com