

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT
VISANT LES ACTIONS ET LES OBLIGATIONS A OPTION DE CONVERSION ET/OU D'ECHANGE EN
ACTIONS NOUVELLES OU EXISTANTES (OCEANE)

DE LA SOCIETE



INITIEE PAR LA SOCIETE



INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET
COMPTABLES DE LA SOCIETE SELECTIRENTE



Le présent document relatif aux autres informations de Selectirente a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 23 janvier 2019, conformément à l'article 231-28 de son règlement général et à son instruction n°2006-07 relative aux offres publiques. Ce document a été établi sous la responsabilité de Selectirente.

Le présent document d'information complète la note en réponse visée par l'AMF le 23 janvier 2019 sous le visa n°19-020, relative à l'offre publique d'achat par la société Tikehau Capital sur les actions et les obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANE) de Selectirente (la « **Note en Réponse** »).

Des exemplaires du présent document ainsi que de la Note en Réponse sont disponibles sur les sites Internet de Selectirente (www.selectirente.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) et peuvent être obtenus sans frais auprès de Selectirente (303 square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex).

Un communiqué sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique d'achat, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

TABLE DES MATIERES

1.	RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE.....	3
2.	INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF.....	5
	2.1 Informations relatives à la situation comptable et financière de la Société.....	5
	2.2 Renseignements généraux concernant le capital de la Société.....	5
	2.2.1 Capital social.....	5
	2.2.2 OCEANE.....	9
3.	INFORMATIONS RELATIVES AUX EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT SEMESTRIEL.....	9
	3.1 Investissements et arbitrages.....	9
	3.1.1 Investissements.....	9
	3.1.2 Arbitrages.....	10
	3.2 Litiges.....	10
	3.3 Assemblée générale des actionnaires de Selectirente.....	11
	3.4 Composition du Directoire de Selectirente.....	12
	3.5 Composition du Conseil de surveillance de Selectirente.....	12
	3.6 Communiqués de presse.....	13
4.	PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT	13

1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 232-1 et suivants et 234-2 du règlement général de l'AMF (« **RGAMF** »), la société Tikehau Capital, société en commandite par actions au capital de 1.237.754.976 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 477 599 104, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris, et dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0013230612, mnémorique « **TKO** » (compartiment A), (« **Tikehau Capital** » ou l'« **Initiateur** »), agissant de concert vis-à-vis de Selectirente, à l'occasion de l'acquisition de Sofidy par Tikehau Capital, avec :

- Sofidy, société anonyme au capital de 565.328 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 338 826 332, et dont le siège social est situé 303 square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex (« **Sofidy** ») et sa filiale, GSA Immobilier¹, société anonyme au capital de 95.344 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 379 317 159, et dont le siège social est situé 307 square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex (« **GSA Immobilier** »),
- Sofidiane², société par actions simplifiée, au capital de 6.913.520 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 487 997 488, dont le siège social est situé 303 square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex (« **Sofidiane** »),
- Makemo Capital³, société par actions simplifiée, au capital de 7.250.923,20 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 485 078 794, dont le siège social est situé 32 rue Monceau, 75008 Paris (« **Makemo Capital** »),
- AF&Co, société par actions simplifiée, au capital de 875.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 444 427 298, dont le siège social est situé 32 rue Monceau, 75008 Paris (« **AF&Co** »),
- Monsieur Antoine Flamarion, et
- Monsieur Christian Flamarion,

(Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion sont ci-après dénommés ensemble le « **Concert** »),

propose de manière irrévocable aux actionnaires et aux porteurs d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes de la société Selectirente, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 24.684.080 euros⁴, dont le siège social est situé 303 square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 414 135 558 (« **Selectirente** » ou la « **Société** »), d'acquérir, dans les conditions décrites dans la note d'information visée par l'AMF le 23 janvier 2019 sous le visa n° 19-019 (la « **Note d'Information** »), la totalité de leurs actions Selectirente admises aux négociations sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0004175842⁵, mnémorique « **SELER** » (Compartiment C) (les « **Actions** ») et la totalité de leurs obligations à option de conversion et/ou d'échange en Actions nouvelles ou existantes de la Société émises en 2013 et admises aux négociations sur Euronext Paris sous le code ISIN

¹ GSA Immobilier est détenue à hauteur de 50,1% et contrôlée par Sofidy.

² Sofidiane est contrôlée par Monsieur Christian Flamarion.

³ Makemo Capital est détenue conjointement par les sociétés AF&Co et MCH, respectivement contrôlées par Messieurs Antoine Flamarion et Mathieu Chabran.

⁴ Correspondant au nombre d'Actions au 11 janvier 2019, tel que publié sur le site Internet de la Société le 14 janvier 2019.

⁵ En ce compris les actions nouvelles Selectirente issues de la conversion des OCEANE qui, comme mentionné à la section 8.1.6 de la note d'opération relative à l'émission des OCEANE portant visa n°13-631 en date du 26 novembre 2013, sont de manière provisoire admises aux négociations sur une ligne de cotation distincte.

FR0011645704 (les « **OCEANE** », ensemble avec les Actions, les « **Titres** »), dans le cadre de l'offre publique d'achat décrite ci-après (l'« **Offre** »).

L'Offre fait suite à l'acquisition de Sofidy par l'Initiateur et porte sur :

- la totalité des 1.049.335 Actions déjà émises et non détenues par les membres du Concert à la date du dépôt de l'Offre ainsi que les 45.255 Actions détenues par Sofidiane qui font l'objet d'un engagement d'apport à l'Offre communiqué à la Section 2.4.1 de la Note d'Information (soit à la connaissance de la Société, un nombre total de 1.094.590 Actions⁶) au prix unitaire de 86,80 euros⁷ ;
- la totalité des Actions qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre (ou, le cas échéant, l'Offre Réouverte, tel que ce terme est défini en Section 2.8 de la Note d'Information) au titre de la conversion des OCEANE non détenues par l'Initiateur et les autres membres du Concert (soit à la connaissance de la Société, un nombre maximal de 47.168 Actions⁸), au prix unitaire de 86,80 euros⁹ ;

soit à la connaissance de la Société un nombre total maximum de 1.141.758 Actions ; et

- la totalité des 46.933 OCEANE, non détenues par l'Initiateur et les autres membres du Concert à la date du dépôt de l'Offre ainsi que les 11.899 OCEANE détenues par Sofidiane qui font l'objet d'un engagement d'apport (soit à la connaissance de la Société, un nombre total de 58.832 OCEANE), au prix unitaire de 87,25 euros¹⁰.

Il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de Selectirente, autres que les Actions et les OCEANE.

L'Offre sera réalisée selon la procédure normale, conformément aux dispositions des articles 232-1 et suivants du RGAMF et sera ouverte pour une durée de vingt-cinq jours de négociation.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du RGAMF, l'Offre est présentée par Rothschild Martin Maurel, qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur relatifs à l'Offre.

L'Offre revêt un caractère obligatoire en raison du franchissement par l'Initiateur et les autres membres du Concert, de manière indirecte, du seuil de 30% du capital et des droits de vote de Selectirente.

Les conditions financières de l'Offre ont fait l'objet d'un examen par le cabinet Ledouble, désigné en qualité d'expert indépendant, dont le rapport est reproduit dans la Note en Réponse.

Le contexte et les modalités de l'Offre sont détaillés dans la Note en Réponse.

⁶ Dont 4.082 Actions auto-détenues par la Société, étant toutefois précisé que le conseil de surveillance de la Société a décidé que ces Actions ne seront pas apportées à l'Offre (cf. Section 4 de la présente note en réponse).

⁷ Ce prix correspond au prix d'Offre initial de 89,00 euros réduit du montant de l'acompte sur dividende de 2,205 euros par Action payé le 2 janvier 2019, après arrondi au centime d'euro supérieur.

⁸ Sur la base du ratio d'attribution d'action applicable de 1,005 Action pour 1 OCEANE applicable en période d'offre publique (tel qu'indiqué en Section 2.4.3 de la Note d'Information) dont l'ouverture interviendrait le 25 janvier 2019.

⁹ Ce prix correspond au prix d'Offre initial de 89,00 euros réduit du montant de l'acompte sur dividende de 2,205 euros par Action payé le 2 janvier 2019, après arrondi au centime d'euro supérieur.

¹⁰ Ce prix correspond au prix d'Offre initial de 89,45 euros réduit du montant du coupon de 2,205 euros par OCEANE payé le 2 janvier 2019, après arrondi au centime d'euro supérieur. Prix provisoire ; voir Section 2.4.3 de la Note d'Information pour les modalités de calcul du prix d'Offre définitif par OCEANE.

2. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de Selectirente figurent dans le Document de Référence 2017 de Selectirente déposé auprès de l'AMF le 26 avril 2018 sous le numéro D. 18-0419 (le « **Document de Référence** ») ainsi que dans le rapport semestriel au 30 juin 2018 publié par Selectirente le 19 septembre 2018 (le « **Rapport Semestriel** »), sous réserve des mises à jour indiquées dans le présent document.

Le Document de Référence de Selectirente est disponible en version électronique sur les sites Internet de Selectirente (www.selectirente.com) et de l'AMF (www.amf-france.org). Il peut être obtenu sans frais auprès de Selectirente (303 square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex).

Le Rapport Semestriel est disponible en version électronique sur le site Internet de Selectirente (www.selectirente.com). Il peut être obtenu sans frais auprès de Selectirente (303 square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex).

Le présent document incorpore par référence le Document de Référence et le Rapport Semestriel.

2.1 Informations relatives à la situation comptable et financière de la Société

Les comptes annuels au 31 décembre 2017, ainsi que le rapport du commissaire aux comptes y afférent, figurent dans le Document de Référence.

Les comptes semestriels du 1^{er} semestre clos le 30 juin 2018, ainsi que le rapport du commissaire aux comptes y afférent, figurent dans le Rapport Semestriel.

2.2 Renseignements généraux concernant le capital de la Société

2.2.1 Capital social

2.2.1.1 Structure et répartition du capital

Au 11 janvier 2019, le capital social de la Société s'élève à 24.684.080 euros, divisé en 1.542.755 Actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie, et le nombre de droits de vote théoriques s'établit à 1.542.755.

A cette date, à la connaissance de la Société, selon les dernières informations sur les franchissements de seuils communiquées et les déclarations d'opérations en période de préoffre, le capital et les droits de vote de la Société sont répartis comme suit :

Actionnaires	Nombre d'Actions et de droits de vote théoriques	% du capital et des droits de vote¹¹
Sofidy	353.986	22,9%
GSA Immobilier	576	0,0%
Sofidiane	89.255	5,8%
Makemo Capital	47.030	3,0%

¹¹ Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des Actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les Actions privées de droit de vote (Actions auto-détenues), et du nombre d'Actions et de droits de vote théoriques au 11 janvier 2019 publiés par la Société le 14 janvier 2019.

Actionnaires	Nombre d'Actions et de droits de vote théoriques	% du capital et des droits de vote ¹¹
AF&Co	1	0,0%
Monsieur Antoine Flamarion	1.750	0,1%
Monsieur Christian Flamarion	822	0,1%
<i>Sous-total Initiateur et Concert</i>	<i>493.420</i>	<i>32,0%</i>
Lafayette Pierre	219.295	14,2%
Primonial Capimmo	103.379	6,7%
PLEIADE	96.000	6,2%
La Mondiale Partenaire (ex-La Henin Vie)	95.590	6,2%
Degroof Petercam Asset Management	83.682	5,4%
Madame Blandine Labouret et la société Presbourg Kleber Immobilier	65.657	4,3%
Oddo BHF Asset Management SAS	44.763	2,9%
KBC	38.150	2,5%
Natixis	35.660	2,3%
Autres actionnaires	267.159	17,3%
Actions auto-détenues	4.082	0,3%
Total	1.542.755	100%

Il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de Selectirente, autres que les Actions et les OCEANE.

2.2.1.2 Capital social souscrit et capital social autorisé mais non émis

Le tableau ci-dessous présente les résolutions financières en vigueur à la date du présent document, qui ont été approuvées par l'assemblée générale mixte le 13 juin 2018 :

AG / résolution	Objet de la résolution	Limite d'émission	Durée
13 juin 2018 <i>12^{ème} résolution</i>	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 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 30.000.000 € pour les titres de créances ⁽²⁾	26 mois
13 juin 2018 <i>14^{ème} résolution</i>	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	Dans la limite du : - plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée ; et - plafond global ⁽¹⁾	26 mois

AG / résolution	Objet de la résolution	Limite d'émission	Durée
13 juin 2018 15 ^{ème} résolution	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres	5.000.000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾	26 mois
13 juin 2018 16 ^{ème} résolution	Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'Actions avec renonciation au droit préférentiel de souscription	1,5% du capital au jour de la décision d'attribution	38 mois
13 juin 2018 17 ^{ème} résolution	Attributions gratuites d'Actions existantes ou à émettre	0,5% du capital au jour de la décision d'attribution	38 mois
13 juin 2018 18 ^{ème} résolution	Emission de bons de souscription d'Actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique	15.000.000 € pour le montant nominal des augmentations de capital, étant précisé que le nombre de bons émis ne pourra excéder le nombre d'Actions composant le capital de la Société au jour de la décision d'émission	18 mois
13 juin 2018 19 ^{ème} résolution	Réduction du capital par annulation d'Actions auto-détenues	10% du capital par période de 24 mois	18 mois
13 juin 2018 21 ^{ème} résolution	Emission d'Actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec renonciation au droit préférentiel de souscription	10% du capital au 13 juin 2018 ⁽¹⁾	26 mois

⁽¹⁾ Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à 20.000.000 €.

⁽²⁾ Le montant nominal maximum cumulé des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à 30.000.000 €.

Réunie le 13 juin 2018, l'assemblée générale mixte de la Société a renouvelé l'autorisation précédente et a autorisé le Directoire, pour une durée de 18 mois, soit jusqu'au 13 décembre 2019, à mettre en œuvre un programme de rachat des Actions, dans le cadre des 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.

2.2.1.3 Programme de rachat d'Actions

Aux termes de la résolution adoptée par l'assemblée générale, et de la délibération adoptée par le Directoire le 18 septembre 2018 la mettant en œuvre, les modalités du programme de rachat d'Actions sont les suivantes :

Objectifs du programme par ordre décroissant et positions ouvertes :

Les objectifs sont de/d' :

- assurer la liquidité et animer le marché des Actions par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le cadre d'un Contrat de Liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers, reconnue par l'AMF ;

- 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 aux pratiques de marché reconnues par l'AMF ;
- 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 dans le cadre de la réglementation boursière ;
- (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 ;
- annuler tout ou partie des Actions achetées conformément à l'autorisation consentie au Directoire ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF et plus généralement, réaliser toute opération conforme.

Répartition par objectifs des titres détenus

Au 11 janvier 2019, 3.420 Actions sont détenues par la Société en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des Actions dans le cadre du Contrat de Liquidité.

A cette même date, 662 Actions sont détenues par la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange afin de satisfaire les éventuelles demandes de conversion des OCEANE, et à défaut d'annuler tout ou partie des Actions achetées.

Part maximale du capital à acquérir, caractéristiques des titres susceptibles d'être rachetés par la Société et prix d'achat unitaire maximum

La part maximale du capital que la Société est autorisée à acquérir est de 10 %, dans la limite de 167.465 Actions.

Les titres susceptibles d'être rachetés par la Société sont les Actions.

Le prix d'achat unitaire maximum est fixé à 100 euros par Action.

Le montant global affecté au programme de rachat d'Actions ne pourra être supérieur à 10.000.000 euros.

Durée du programme

La durée de ce programme de rachat d'Actions est de 12 mois, à compter de la fin du précédent programme, soit du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019.

Descriptif du Contrat de Liquidité

Afin de mettre en œuvre l'objectif de liquidité et d'animation du marché, lors de sa réunion du 3 octobre 2006, le Directoire a approuvé la signature d'un contrat de liquidité (le « **Contrat de Liquidité** »), conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers reconnue par l'AMF, avec Invest Securities (73, boulevard Haussmann – 75008 PARIS). Pour les besoins de ce contrat, d'une durée d'un an à compter de sa signature en date du 9 octobre 2006 et renouvelable

annuellement par tacite reconduction, la Société a mis à disposition du prestataire de services d'investissement la somme de 300.000 euros.

L'exécution de ce contrat de liquidité a été suspendue le 21 décembre 2018, le jour du dépôt de l'Offre.

2.2.2 OCEANE

Selectirente a émis, le 17 décembre 2013, des OCEANE. L'émission a fait l'objet d'une note d'opération visée par l'AMF le 26 novembre 2013 sous le numéro 13-631.

Au 11 janvier 2019, il y avait 131.896 OCEANE en circulation, l'Initiateur et les autres membres du Concert en détenant 84.963, soit 64,4%, selon la répartition suivante :

Actionnaires	Nombre d'OCEANE ¹²	% des OCEANE en circulation ¹³
Tikehau Capital	65.427 ¹⁴	49,6%
Sofidy	7.637	5,8%
GSA Immobilier	0	0%
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<i>73.064</i>	<i>54,4%</i>
Sofidiane	11.899	9,0%
Makemo Capital	0	N/A
AF&Co	0	N/A
Monsieur Antoine Flamarion	0	N/A
Monsieur Christian Flamarion	0	N/A
<i>Sous-total Concert</i>	<i>84.963</i>	<i>64,4%</i>
Total Société	131.896	100%

3. INFORMATIONS RELATIVES AUX EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT SEMESTRIEL

3.1 Investissements et arbitrages

3.1.1 Investissements

Les investissements réalisés par Selectirente au cours de l'exercice 2017 et du premier semestre 2018 font l'objet d'une description détaillée en page 9 du Document de Référence, ainsi qu'en page 3 du Rapport Semestriel.

Les investissements du deuxième semestre 2018 ont porté sur les murs de six commerces de centre-ville situés à Paris et une boutique à Montpellier pour un prix de revient total de 7.372 K€ :

¹² Sur la base du nombre d'OCEANE en circulation au 11 janvier 2019 publié par la Société sur son site Internet le 14 janvier 2019.

¹³ Pourcentages sur la base du nombre total d'OCEANE en circulation au 11 janvier 2019 de 131.896 tel que publié par la Société le 14 janvier 2019.

¹⁴ OCEANE détenues historiquement par Tikehau Capital par souscription au moment de leur émission, le 17 décembre 2013.

- un magasin situé avenue de la Grande Armée à Paris (17^{ème}), loué à l'enseigne « Office Dépôt » dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans, pour un prix de revient de 4.741 K€ ;
- un portefeuille comprenant un salon de coiffure avenue des Ternes (17^{ème}) et un primeur boulevard Saint-Michel (5^{ème}) pour un prix de revient total de 1.079 K€ ;
- un portefeuille comprenant une agence de services à la personne rue Brézin (14^{ème}) et un commerce de distribution alimentaire de proximité (« Rapid'Market ») rue du Faubourg du Temple (10^{ème}) pour un prix de revient total de 1.281 K€ ; et
- une boutique grand rue Jean Moulin, au cœur du centre-ville commerçant de Montpellier (34), exploitée par une pâtisserie, pour un prix de revient de 272 K€.

Ces acquisitions portent le montant total des investissements de l'exercice 2018 à 11.422 K€ pour une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,3 %.

Au 15 janvier 2019, la Société n'a réalisé aucun investissement supplémentaire, elle est par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment à Paris (3^{ème} et 14^{ème}), à Lyon (3^{ème}, 4^{ème} et 8^{ème}), à Rouen (76) et à Clermont-Ferrand (63) pour un montant d'environ 4,6 M€.

3.1.2 Arbitrages

Les arbitrages réalisés par Selectirente au cours de l'exercice 2017 et du premier semestre 2018 font l'objet d'une description détaillée en page 10 du Document de Référence, ainsi qu'en page 4 du Rapport Semestriel.

Au cours du deuxième semestre 2018, la Société a réalisé les cessions suivantes :

- une galerie commerciale de six cellules (dont deux vacantes) à Sainte-Luce-sur-Loire (44) pour un prix net vendeur de 2.350 K€ (+70,3 % par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017) ;
- une boutique à Saint-Pol-de-Léon (29), vacante depuis mars 2016, pour un prix net vendeur de 140 K€ (+ 16,7 % par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017) ; et
- une surface de périphérie à la Roche-sur-Yon (85), vacante depuis avril 2016, pour un prix net vendeur de 845 K€ (-4,9 % par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017).

Ces ventes portent le montant total des cessions de l'exercice 2018 à 3.765 K€, et génèrent une plus-value distribuable de 1.732 K€, dont 235 K€ de réserve distribuable et 1.497 K€ de plus-value comptabilisée en résultat de l'exercice.

Au 15 janvier 2019, la société n'a réalisé aucun arbitrage supplémentaire. A cette date, une promesse était signée en vue de la cession d'un magasin de centre-ville à Douai (59) pour 375 K€.

La Société est par ailleurs engagée dans la cession d'une surface de périphérie à Alfortville (59). D'autres opérations d'arbitrage sont en cours d'étude

3.2 Litiges

Au 15 janvier 2019, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, le litige suivant est à signaler :

- le propriétaire d'une surface de bureaux située au-dessus d'un local commercial de la rue Réaumur à Paris (4^{ème}), détenu par Selectirente et exploité par une enseigne de restauration rapide, a assigné

Selectirente et son locataire au sujet de nuisances olfactives générées par un défaut d'extraction et une étanchéité imparfaite du plafond du local commercial. Le montant réclamé s'élève à 100 K€ en réparation d'un préjudice de perte locative et 10 K€ de remboursement de frais. La procédure judiciaire se poursuit.

3.3 Assemblée générale des actionnaires de Selectirente

L'assemblée générale des actionnaires de Selectirente s'est tenue le 13 juin 2018.

Parmi les résolutions figurant à l'ordre du jour, les résolutions suivantes ont été adoptées :

- approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice 2017 ;
- affectation de l'écart de réévaluation, du résultat et distribution ;
- approbation des conventions réglementées nouvelles et poursuivie ;
- approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Conseil de surveillance ;
- approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire ;
- approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire ;
- 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 ;
- 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 Directoire et à son Président ;
- renouvellement de la société SOFIDIANE en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- fin de mandat de Co-Commissaire aux Comptes titulaire de KPMG et de Co-commissaires aux comptes suppléant de SALUSTRO REYDEL ;
- autorisation à donner au Directoire, à l'effet d'opérer sur les Actions ;
- délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'Actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- autorisation à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
- délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
- autorisation à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'Actions avec renonciation du droit préférentiel de souscription ;

- autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder, à des attributions gratuites d'Actions existantes ou à émettre ;
- 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 ;
- autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation des Actions autodétenues ;
- délégation de compétence à donner au Directoire, après accord du Conseil de surveillance, à l'effet de décider l'émission d'Actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans droit préférentiel de souscription ;
- plafond global des augmentations de capital ; et
- pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

Parmi les résolutions figurant à l'ordre du jour, les résolutions suivantes ont été rejetées :

- délégation de compétence à donner au Directoire, après recueil de l'avis du Conseil de surveillance, à l'effet de décider l'émission d'Actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- délégation de compétence à donner au Directoire, après accord du Conseil de surveillance, 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 ; et
- délégation de compétence à donner au Directoire, après accord du Conseil de surveillance, 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.

3.4 Composition du Directoire de Selectirente

- Jérôme Grumler, Président du Directoire ; et
- Michael Ricciarelli.

3.5 Composition du Conseil de surveillance de Selectirente

- Hubert Martinier, Président du Conseil de surveillance ;
- Jean-Louis Charon ;
- AF&Co, représentée par Antoine Flamarion ;
- La Mondiale Partenaire, représentée par Isabelle Clerc ;
- Philippe Labouret ;

- Dominique Dudan ; et
- Sofidiane, représentée par Sylvie Marquès.

3.6 Communiqués de presse

Les principaux communiqués de presse diffusés par la Société depuis la publication du Rapport Semestriel sont reproduits en Annexe du présent document. Ces communiqués de presse sont également disponibles sur le site Internet de la Société (www.selectirente.com).

Les principaux communiqués de presse diffusés par la Société depuis la publication du Rapport Semestriel, et figurant en Annexe du présent document, sont les suivants :

19 septembre 2018	Mise à disposition du rapport financier semestriel 2018
21 septembre 2018	Avis Euronext – Suspension de cotation
28 septembre 2018	Désignation d'un expert indépendant
19 octobre 2018	Modalités du projet d'offre publique de Tikehau Capital visant les actions et les OCEANE de SELECTIRENTE
19 octobre 2018	Avis Euronext – Reprise de cotation
6 novembre 2018	Chiffre d'affaires et activité du 3 ^{ème} trimestre 2018
19 décembre 2018	Acompte sur dividende et ANR triple net aux normes EPRA à fin 2018

4. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document qui a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 janvier 2019, qui incorpore par référence le document de référence de Selectirente déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 avril 2018 sous le numéro D.18-0419 et le rapport semestriel au 30 juin 2018 publié par Selectirente le 19 septembre 2018, et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par son instruction n°2006-07, dans le cadre de l'offre publique d'achat initiée par Tikehau Capital et visant les actions et les obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANE) de la société Selectirente.

Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Jérôme Grumler
Président du Directoire de Selectirente

Annexe
Communiqués de presse



Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Mise à disposition du rapport financier semestriel 2018

Evry, le 19 septembre 2018

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2018 de la société SELECTIRENTE est consultable sur :

- le site internet www.selectirente.com,
- le site internet de l'AMF <http://amf-france.org>
- le site internet Actusnews.com <http://actusnews.com>

Contacts :

SELECTIRENTE
Jean-Marc PETER
Directeur Général SOFIDY
Tél. 01 69 87 02 00

www.selectirente.com
Eurolist C d'Euronext Paris
Code ISIN : FR0004175842
Mnémonique SELER



CORPORATE EVENT NOTICE:

Suspension de cotation

SELECTIRENTE

PLACE:

Paris

AVIS N°:

PAR_20180921_07775_EUR

DATE:

21/09/2018

MARCHE:

EURONEXT PARIS

Suspension de cotation

La cotation des actions SELECTIRENTE ci-dessous est suspendue sur EURONEXT PARIS dans les conditions suivantes :

Suspension:

21/09/2018

Motif:

A la demande de la société, dans l'attente d'un communiqué et jusqu'à nouvel avis

Libellé:

SELECTIRENTE

Code ISIN:

FR0004175842

Code Euronext:

FR0004175842

Mnémonique:

SELER

Code National:

Libellé:

SELECTIOC3.5%JAN20

Code ISIN:

FR0011645704

Code Euronext:

FR0011645704

Mnémonique:

SELOC

Code National:

Les renseignements fournis dans le présent avis sont donnés uniquement à titre d'information afin d'assurer le bon fonctionnement du marché et ne constituent pas une recommandation d'investissement.

Le contenu du présent avis est fourni « en l'état » sur base d'éléments communiqués à l'opérateur de marché sans aucune garantie ou engagement de quelque nature que ce soit par Euronext. Euronext décline toute responsabilité quant à l'utilisation directe ou indirecte du contenu du présent avis, notamment pour toutes pertes ou dommages liés. Aucune information contenue ou à laquelle il est fait référence dans cet avis ne peut être considérée comme créatrice de droits ou d'obligations. La création de droits et d'obligations afférents à des instruments financiers qui sont négociés sur les marchés opérés par les filiales d'Euronext ne peut résulter que des seules règles de l'opérateur de marché concerné.

Les marchés d'Euronext comprennent notamment les marchés opérés par Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris et Euronext UK Markets, définis respectivement comme les marchés d'Amsterdam, de Bruxelles, de Lisbonne, de Paris et de Londres, selon le contexte.

Euronext désigne Euronext N.V. et ses affiliés. Pour toute information concernant les marques et droits de propriété intellectuelle d'Euronext, merci de vous référer au site Internet suivant <https://www.euronext.com/terms-use>

© 2017, Euronext N.V. – Tous droits réservés.

CORPORATE EVENT NOTICE:

Trading suspension

SELECTIRENTE**LOCATION:**

Paris

NOTICE:

PAR_20180921_07775_EUR

DATE:

21/09/2018

MARKET:

EURONEXT PARIS

Trading suspension

Trading on ordinary shares below issued by SELECTIRENTE is suspended on EURONEXT PARIS into the following conditions:

Suspension:

21/09/2018

Reason:

Requested by the company, pending a press release and until a new notice

Designation:

SELECTIRENTE

ISIN code:

FR0004175842

Euronext code:

FR0004175842

Symbol:

SELER

National code:

Designation:

SELECTIOC3.5%JAN20

ISIN code:

FR0011645704

Euronext code:

FR0011645704

Symbol:

SELOC

National code:

The present notice and the contents thereof are only provided for information purposes in order to facilitate the fair, orderly and efficient functioning of the market and is not a recommendation to engage in investment activities. The contents of this notice are provided "as is" based on information provided to the market operator without representation or warranty of any kind. Euronext will not be held liable for any loss or damages of any nature ensuing from using, trusting or acting on information provided. No information set out or referred to in

this notice shall form the basis of any contract. The creation of rights and obligations in respect of financial products that are traded on the exchanges operated by Euronext's subsidiaries shall depend solely on the applicable rules of the market operator.

The Euronext Markets comprise the markets operated by Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris and Euronext UK Markets, referred to respectively as the Amsterdam, Brussels, Lisbon, Paris and London markets, as relevant.

Euronext refers to Euronext N.V. and its affiliates. Information regarding trademarks and intellectual property rights of Euronext is located at <https://www.euronext.com/terms-use>.

© 2017 Euronext N.V. - All rights reserved.



**Foncière Spécialiste
des murs de commerces**

Désignation d'un expert indépendant

Evry, le 28 septembre 2018

Le Conseil de surveillance de SELECTIRENTE, réuni le 28 septembre 2018, a décidé de désigner le cabinet Ledouble, en la personne de Madame Agnès Piniot et de Madame Stéphanie Guillaumin, en qualité d'expert indépendant destiné à éclairer l'avis motivé qu'il appartiendra au conseil de rendre sur l'offre publique que la société Tikehau Capital a annoncé le 20 septembre avoir le projet de déposer sur les titres de SELECTIRENTE.

Le Conseil de surveillance a confié à un comité de membres indépendants la mission d'assurer la supervision des travaux du cabinet Ledouble (www.ledouble.fr).

Contacts :

SELECTIRENTE

Jean-Marc PETER

Directeur Général SOFIDY

Tél. 01 69 87 02 00

www.selectirente.com

Eurolist C d'Euronext Paris

Code ISIN : FR0004175842

Mnémonique SELER



Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Modalités du projet d'OPA de Tikehau Capital

Modalités du projet d'offre publique de Tikehau Capital visant les actions et les OCEANE de SELECTIRENTE

Evry, le 19 octobre 2018

Tikehau Capital (Euronext Paris : Compartiment A ; code ISIN : FR0013230612 ; Ticker: TKO.FP) a annoncé les termes de l'offre publique d'achat qu'elle a l'intention de déposer après la réalisation définitive de l'acquisition de Sofidy, soumise à l'autorisation préalable de l'Autorité des marchés financiers ainsi que des autorités de la concurrence compétentes.

Cette offre publique d'achat sera déposée auprès de l'Autorité des marchés financier au prix de :

- 89 € (coupon attaché) par action (code ISIN FR0004175842) ; et
- 89 € (coupon attaché) par OCEANE (code ISIN FR0011645704) multiplié par le Ratio d'Attribution d'Actions applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique (tels que ces termes sont définis dans la note d'opération des OCEANE et conformément à la Section 4.2.6(c) de la note d'opération des OCEANE).

La réalisation de l'acquisition de Sofidy est attendue d'ici la fin de l'année 2018 ; l'offre publique d'achat qui s'ensuivra est prévue pour le premier trimestre 2019.

Conformément à la réglementation applicable, le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE rendra un avis motivé sur l'offre envisagée après examen du rapport du cabinet Ledouble, désigné le 28 septembre 2018 en qualité d'expert indépendant chargé d'établir un rapport sur les conditions financières de l'offre envisagée.

SELECTIRENTE a demandé la reprise de la cotation de ses titres sur Euronext Paris à effet de ce jour.

Contacts :

SELECTIRENTE
Jean-Marc PETER
Directeur Général SOFIDY
Tél. 01 69 87 02 00

www.selectirente.com
Eurolist C d'Euronext Paris
Code ISIN : FR0004175842
Mnémonique SELER



CORPORATE EVENT NOTICE:

Reprise de cotation

SELECTIRENTE

PLACE:

Paris

AVIS N°:

PAR_20181018_08840_EUR

DATE:

18/10/2018

MARCHE:

EURONEXT PARIS

Reprise de cotation

La cotation des actions SELECTIRENTE ci-dessous sera reprise sur EURONEXT PARIS dans les conditions suivantes :

Reprise des cotations:

19/10/2018

Motif:

A la demande de la société et suite à la publication d'un communiqué de presse

Purge du carnet d'ordres:

A l'issue de la séance de bourse du 18/10/2018

Renouvellement des ordres:

19/10/2018

Ordres à renouveler:

Nouveaux ordres des clients

Libellé: SELECTIRENTE

ISIN: FR0004175842

Mnémonique: SELER

Code Euronext:

FR0004175842

Code National:

Libellé: SELECTIOC3.5%JAN20

ISIN: FR0011645704

Mnémonique: SELOC

Code Euronext:

FR0011645704

Code National:

Les renseignements fournis dans le présent avis sont donnés uniquement à titre d'information afin d'assurer le bon fonctionnement du marché et ne constituent pas une recommandation d'investissement.

Le contenu du présent avis est fourni « en l'état » sur base d'éléments communiqués à l'opérateur de marché sans aucune garantie ou engagement de quelque nature que ce soit par Euronext. Euronext décline toute responsabilité quant à l'utilisation directe ou indirecte du contenu du présent avis, notamment pour toutes pertes ou dommages liés. Aucune information contenue ou à laquelle il est fait référence dans cet avis ne peut être considérée comme créatrice de droits ou d'obligations. La création de droits et d'obligations afférents à des instruments financiers qui sont négociés sur les marchés opérés par les filiales d'Euronext ne peut résulter que des seules règles de l'opérateur de marché concerné.

Les marchés d'Euronext comprennent notamment les marchés opérés par Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris et Euronext UK Markets, définis respectivement comme les marchés d'Amsterdam, de Bruxelles, de Lisbonne, de Paris et de Londres, selon le contexte.

Euronext désigne Euronext N.V. et ses affiliés. Pour toute information concernant les marques et droits de propriété intellectuelle d'Euronext, merci de vous référer au site Internet suivant <https://www.euronext.com/terms-use>

© 2017, Euronext N.V. – Tous droits réservés.

CORPORATE EVENT NOTICE:

Trading resumption

SELECTIRENTE**LOCATION:**

Paris

NOTICE:

PAR_20181018_08840_EUR

DATE:

18/10/2018

MARKET:

EURONEXT PARIS

Trading resumption

Trading on ordinary shares referenced below issued by SELECTIRENTE will resume on EURONEXT PARIS into the following conditions:

Trading resumption:

19/10/2018

Reason:

Requested by the company and following a press release

Cancellation of orders:

At the end of the trading session on 18/10/2018

Orders to be renewed date:

19/10/2018

Orders to be renewed:

New Clients orders

Designation: SELECTIRENTE
ISIN: FR0004175842
Symbol: SELER

Euronext code: FR0004175842
National code:

Designation: SELECTIOC3.5%JAN20
ISIN: FR0011645704
Symbol: SELOC

Euronext code: FR0011645704
National code:

The present notice and the contents thereof are only provided for information purposes in order to facilitate the fair, orderly and efficient functioning of the market and is not a recommendation to engage in investment activities. The contents of this notice are provided "as is" based on information provided to the market operator without representation or warranty of any kind. Euronext will not be held liable for any loss or damages of any nature ensuing from using, trusting or acting on information provided. No information set out or referred to in this notice shall form the basis of any contract. The creation of rights and obligations in respect of financial products that are traded on the exchanges operated by Euronext's subsidiaries shall depend solely on the applicable rules of the market operator.

The Euronext Markets comprise the markets operated by Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris and Euronext UK Markets, referred to respectively as the Amsterdam, Brussels, Lisbon, Paris and London markets, as relevant. Euronext refers to Euronext N.V. and its affiliates. Information regarding trademarks and intellectual property rights of Euronext is located at <https://www.euronext.com/terms-use>.

© 2017 Euronext N.V. - All rights reserved.

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 6 novembre 2018,

Un taux d'occupation financier en progression à 95,2 % au troisième trimestre 2018

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 10,7 M€ au 30 septembre 2018 (9 mois), en léger recul de -2,4 % par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent. Les loyers seuls retraités⁽¹⁾ sont stables (-0,1 %) à périmètre constant par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent.

<i>En milliers d'euros</i>	1T18 <i>(3 mois)</i>	2T18 <i>(3 mois)</i>	3T18 <i>(3 mois)</i>	30/09/2018 <i>(9 mois)</i>	Variation 30/09/2018 vs. 30/09/2017
Loyers	2 957	3 323	3 373	9 653	- 4,1%
Autres revenus ⁽²⁾	309	370	347	1 026	+ 17,8%
Chiffre d'affaires net	3 267	3 692	3 719	10 678	- 2,4%

(1) le recul des loyers par rapport au 30 septembre 2017 s'explique par une régularisation ponctuelle sans impact négatif sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93). Retraité de cet effet, le recul des loyers serait limité à -1,9 % (-0,1 % à périmètre constant).

(2) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI, Rose...) et des usufruits de parts de SCPI.

Au cours de troisième trimestre, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné dix-sept locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une hausse des loyers annuels des commerces concernés de +7,9 % à 492 K€ (456 K€ précédemment). Depuis le début de l'exercice les actions menées ont concerné trente locaux commerciaux et ont permis une progression des loyers concernés de +4,9 % hors le renouvellement du bail de Fleury-les-Aubray (45) consenti avec une baisse du loyer annuel (310 K€ HT/HC contre 403 K€ précédemment) mais permettant de mettre fin à une procédure judiciaire tout en réengageant le locataire sur une durée longue.

Le taux d'occupation financier moyen du 3^e trimestre 2018 progresse à 95,2 % (94,1 % en moyenne sur le premier semestre 2018).

Un programme d'investissements actif de 12,8 M€

Les investissements réalisés au cours du troisième trimestre ont porté sur les murs de quatre commerces de centre-ville bien situés à Paris pour un prix de revient total de 2 399 K€ :

- un portefeuille comprenant un salon de coiffure avenue des Ternes (17^e) et un primeur boulevard Saint-Michel (5^e) pour un prix de revient total de 1 131 K€ ;
- un portefeuille comprenant une agence de services à la personne rue Brézin (14^e) et un commerce de distribution alimentaire de proximité (« Rapid'Market ») rue du Faubourg du Temple (10^e) pour un prix de revient total de 1 269 K€.

Ces acquisitions portent le montant total des investissements de l'exercice à 6 449 K€ pour une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,4 %. Ces investissements bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché actuelles.

Au 30 septembre 2018, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment avenue de la Grande Armée à Paris (17^e), à Lyon (8^e) et à Montpellier (34) pour un montant d'environ 6,4 M€.

Arbitrages de l'exercice

Depuis le début de l'exercice, la Société a réalisé la cession d'une surface de périphérie à Villabé (91), vacante depuis 2010, pour un prix net vendeur de 430 K€ (égal à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017). Cette vente génère une plus-value distribuable d'environ 142 K€, dont 179 K€ de réserve distribuable et 37 K€ de moins-value comptabilisée en résultat de l'exercice.

Au 30 septembre 2018, des promesses étaient signées en vue de la cession :

- d'une galerie commerciale de six cellules (dont deux vacantes) à Sainte-Luce-sur-Loire (44) pour un montant de 2 350 K€ (vente signée le 15 octobre 2018, +70,3 % par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 de 1 380 K€) ;
- d'une surface de périphérie vacante à la Roche-sur-Yon (85) pour un montant de 845 K€ ;
- d'une boutique vacante à Saint-Pol-de-Léon (29) pour un montant de 140 K€.

D'autres opérations d'arbitrage sont en cours d'étude.

Nouvelle baisse du coût de la dette bancaire à 2,46 %

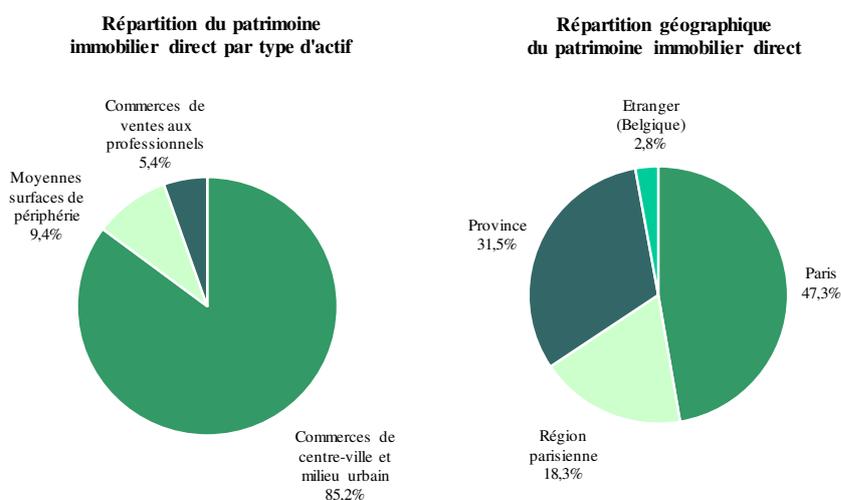
Au 30 septembre 2018, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 92,1 M€ et se caractérise par :

- un ratio *loan-to-value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 30 septembre 2018) d'environ 38,5 % (42,3 % après prise en compte de l'OCEANE), contre 38,1 % au 31 décembre 2017,
- un coût moyen de la dette à nouveau en baisse à 2,46 % l'an sur les neuf premiers mois de l'exercice (2,57 % en 2017), et un taux d'intérêt instantané à 2,37 % au 30 septembre 2018,
- une durée de vie résiduelle longue (plus de 9 ans) et une duration de plus de 5 ans,
- une part d'emprunts à taux variable de 21,7 % ramenée à 19,5 % après prise en compte des caps de taux et à 17,7 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

En outre, SELECTIRENTE a reçu au cours du troisième trimestre des demandes de conversion portant sur 1 512 OCEANE, ces demandes ont été servies en actions nouvelles. A la date du présent communiqué, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 134 996, représentant un montant nominal de 8 505 K€.

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 47 % dans Paris intra-muros

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 356 murs de commerces, s'élève à 228,6 millions d'euros au 30 septembre 2018. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Projet d'OPA de Tikehau Capital

Pour rappel, la société Tikehau Capital a annoncé avoir l'intention de lancer, après la réalisation définitive de son projet d'acquisition de Sofidy, une offre publique d'achat sur les titres de la société SELECTIRENTE au prix de :

- 89 € (coupon attaché) par action ;
- et 89 € (coupon attaché) par OCEANE multiplié par le Ratio d'Attribution d'Actions applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique (tels que ces termes sont définis dans la note d'opération des OCEANE et conformément à la Section 4.2.6(c) de la note d'opération des OCEANE).

Pour rappel également, le Conseil de surveillance de SELECTIRENTE a désigné le cabinet Ledouble en qualité d'expert indépendant destiné à éclairer l'avis motivé qu'il appartiendra au conseil de rendre sur l'offre envisagée. Le Conseil de surveillance a confié à un comité de membres indépendants la mission d'assurer la supervision des travaux du cabinet Ledouble.

Perspectives 2018

SELECTIRENTE poursuit un programme actif d'arbitrages de locaux de périphérie conformément à sa stratégie de recentrage vers le centre-ville, en particulier sur Paris intra-muros. Ces arbitrages devant intervenir d'ici fin 2018 et en 2019 permettront de dégager des plus-values significatives. Elle envisage de continuer d'investir dans des murs de commerce de centre-ville de qualité, notamment à Paris, en profitant de conditions favorables en matière de financement bancaire.

La Société est ainsi confiante dans sa capacité à saisir de nouvelles opportunités créatrices de valeur et à générer des performances solides au second semestre 2018 et dans les années à venir.

**Prochaine communication financière le 5 février 2019 :
Chiffre d'affaires et activité 2018**

Contacts :

SELECTIRENTE
Jean-Marc PETER
Directeur Général SOFIDY
Tél. 01 69 87 02 00

www.selectirente.com
Eurolist C d'Euronext Paris
Code ISIN : FR0004175842
Mnémonique SELER

Note méthodologique

Loyers retraités

Le recul des loyers par rapport au 30 septembre 2017 s'explique par une régularisation ponctuelle sans impact négatif sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93). La variation des loyers, retraité de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

En milliers d'euros	30/09/2017 (9 mois)	30/09/2018 (9 mois)	Variation 30/09/2018 vs. 30/09/2017
Loyers	10 070	9 653	-4,1%
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	-	+226	N.S.
Loyers retraité	10 070	9 879	-1,9 %

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

Variation 30/09/2018 / 30/09/2017

En milliers d'euros

Loyers 30/09/2017	10 070
- Loyers 30/09/2017 des acquisitions 9m17	-27
+ Loyers 30/09/2017 des acquisitions 9m17 - 9 mois pleins	52
- Loyers 30/09/2017 des cessions 2017	-375
- Loyers 30/09/2017 des cessions 2018	0
Loyers 30/09/2017 hors variations de périmètre	9 720
Loyers retraités 30/09/2018	9 879
- Loyers 30/09/2018 des acquisitions 2018	-170
- Loyers 30/09/2018 des cessions 2018	0
Loyers retraités 30/09/2018 hors variation de périmètre	9 709
Variation 30/09/2018 / 30/09/2017 des loyers retraités à périmètre constant	-0,11%



Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Acompte sur dividende et ANR triple net aux normes EPRA à fin 2018

Evry, le 19 décembre 2018

Dans le contexte de l'offre publique d'achat annoncée par la société Tikehau Capital, le Directoire de la Société s'est réuni le 19 décembre 2018 à Evry.

Acompte sur dividende au titre de l'exercice 2018

Le Directoire a décidé la mise en distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2018, d'un montant de 2,205 euros par action. Cet acompte sera mis en paiement le 2 janvier 2019. Seuls les détenteurs d'actions à la date de détachement (2 jours ouvrés avant la date de paiement), qui correspondra au 28 décembre 2018, pourront le percevoir.

ANR triple net aux normes EPRA à fin 2018

La Société s'est engagée lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2017 à lancer une étude en vue de publier ses indicateurs financiers aux normes EPRA.

Conformément à cet engagement et dans le contexte de l'OPA annoncée, SELECTIRENTE a déterminé son Actif Net Réévalué triple net aux normes EPRA (hors droits) qui ressort à :

- 86,25 € par action au 31 décembre 2017 (vs. 88,55 € par action pour l'ANR de liquidation dilué et hors droits tel que publié jusqu'ici),
- à 85,73 € par action au 30 juin 2018 (vs. 88,13 € par action pour l'ANR de liquidation dilué et hors droits tel que publié jusqu'ici).

S'agissant du 30 juin 2018, la Société précise que l'ANR a été déterminé sur la base d'une campagne d'expertise partielle au 30 juin 2018 représentant seulement 12,9 % du patrimoine immobilier direct (le reste du patrimoine a été valorisé sur la base des expertises immobilières au 31 décembre 2017) et intègre le cashflow du 1^{er} semestre et l'intégralité du dividende annuel versé le 20 juin 2018.

Par ailleurs, sur la base des échanges avec les experts immobiliers et compte tenu des résultats et des plus-values réalisées au second semestre, **la Société estime que son ANR triple net aux normes EPRA coupons attachés (hors droits) au 31 décembre 2018 devrait s'établir dans une fourchette comprise entre 88,60 € et 88,90 € par action**, en progression par rapport au 31 décembre 2017.

Suspension du contrat de liquidité

Conformément aux pratiques recommandées par l'AMAFI, le contrat de liquidité conclu avec Invest Securities sera temporairement suspendu à compter du dépôt par Tikehau Capital de son offre publique d'achat auprès de l'AMF.

Contacts :

SELECTIRENTE
Jean-Marc PETER
Directeur Général SOFIDY
Tél. 01 69 87 02 00

www.selectirente.com
Eurolist C d'Euronext Paris
Code ISIN : FR0004175842
Mnémonique SELER

ANNEXE

<i>En euros</i>	31.12.2017 dilué ⁽¹⁾	30.06.2018 dilué ⁽¹⁾	31.12.2018 dilué ⁽¹⁾ estimé
Capitaux propres	75 491 914	73 972 304	
Impact de la conversion des obligations convertibles	9 955 260	8 600 004	
Patrimoine immobilier réévalué	223 306 000 ⁽²⁾	227 057 000 ⁽³⁾	
- Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	-161 018 782	-162 795 679	
Plus ou moins valeurs latentes immobilières	62 287 218	64 261 321	
Plus ou moins valeurs latentes sur titres ⁽⁴⁾	191 078	401 469	
ANR de liquidation	147 925 470	147 235 098	
Impact de la mise aux normes EPRA :			
Retraitement des capitaux propres en normes IFRS	-321 587	-288 645	
<i>Dont : Etalement des avantages accordés aux locataires (franchises / paliers...)</i>			
<i>et des indemnités perçues</i>	-169 888	-127 698	
<i>Comptabilisation des OCEANE en IFRS</i>	-76 603	-138 468	
<i>Mise en juste valeur des instruments de couverture</i>	-118 828	-70 713	
<i>Impôts différés</i>	16 674	6 604	
<i>Autres retraitements IFRS</i>	27 058	41 630	
Mise en juste valeur des dettes à taux fixe	-3 979 639	-3 921 759	
Retraitement des frais financiers de l'OCEANE	455 214	198 670	
ANR triple net en normes EPRA	144 079 458	143 223 364	
Nombre d'actions hors autocontrôle en fin de période	1 670 534	1 670 729	
ANR de liquidation / action	88,55	88,13	
ANR triple net en normes EPRA par action	86,25	85,73	Entre 88,60 et 88,90
Variation de l'ANR triple net en normes EPRA par action depuis le 31/12/2017		-0,6 %	Entre +2,7 % et +3,1 %

(1) En cas de conversion de la totalité des OCEANE en actions nouvelles.

(2) Valorisation hors droits selon les expertises immobilières indépendantes au 31/12/2017 (les acquisitions réalisées après le 9 octobre 2017 sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais (0,5 % du patrimoine immobilier direct)).

(3) Au 30/06/2018, SELECTIRENTE dispose de résultats partiels de la campagne d'expertise annuelle des biens immobiliers portant sur 45 commerces de centre-ville. Le patrimoine immobilier réévalué au 30/06/2018 a ainsi été déterminé sur les bases suivantes :

- valorisation hors droits selon les expertises immobilières indépendantes au 30/06/2018 pour ces 45 commerces de centre-ville (12,9 % du patrimoine immobilier direct) ;

- valorisation hors droits selon les expertises immobilières indépendantes au 31/12/2017 pour les immeubles ne bénéficiant pas d'une expertise au 30/06/2018 (86,8 % du patrimoine immobilier direct);

- les acquisitions réalisées après le 15 mai 2018 sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais (0,3 % du patrimoine immobilier direct).

(4) 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 actions de la SARL Rose sont retenues à leur dernière actif net réévalué connu. Les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de la SAS Cimes & Cie sont retenus pour leur valeur nette comptable.