



Selectirente

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 26.746.992 euros
Siège social : 303 Square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry 414 135 558

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par voie d'offre au public et avec délai de priorité des actionnaires à titre irréductible uniquement, d'un montant brut (prime d'émission incluse) de 190.000.078,80 euros (inclus), correspondant à un nombre d'actions nouvelles à souscrire en numéraire au prix de 86,80 euros de 2.188.941 actions, susceptible, en cas d'exercice intégral de la clause d'extension, d'être porté à un montant maximum (prime d'émission incluse) de 217.000.000 euros (inclus) correspondant à un nombre maximum d'actions nouvelles de 2.500.000 actions, et de leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

Délai de priorité des actionnaires du 4 décembre 2019 au 12 décembre 2019 inclus.

Période de l'offre au public du 4 décembre 2019 au 12 décembre 2019 inclus.

Période de souscription du placement institutionnel du 4 décembre 2019 au 16 décembre 2019 inclus.



Approbation de l'Autorité des marchés financiers

Le prospectus est composé de la présente note d'opération, d'un résumé et du document d'enregistrement universel.

Le document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'AMF le 3 décembre 2019 sous le numéro D.19-0989.

Le prospectus a été approuvé le 3 décembre 2019 sous le numéro 19-556 par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente pour l'application des dispositions du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles.

Cette approbation n'est pas un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

Il est valide jusqu'à la date d'admission aux négociations des titres offerts et devra être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou d'inexactitudes substantielles.

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

- du document d'enregistrement universel de Selectirente (« **Selectirente** » ou la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 3 décembre 2019 sous le numéro D.19-0989 (le « **Document d'Enregistrement Universel** ») et incorporant par référence le document de référence de la Société déposé auprès de l'AMF le 25 avril 2019 sous le numéro D.19-0399 (le « **Document de Référence** ») et le rapport financier au 30 juin 2019 publié par la Société le 24 septembre 2019 (le « **Rapport Financier Semestriel** »),
- de la présente note d'opération (la « **Note d'opération** »), et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'opération).

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

Coordinateur Global et Teneur de Livre

Natixis

SOMMAIRE

1.	RESPONSABLE DU PROSPECTUS	13
1.1	Responsable du Prospectus	13
1.2	Attestation du responsable du Prospectus.....	13
1.3	Responsables de l'information financière.....	13
1.4	Information provenant de tiers.....	13
1.5	Contrôle du Prospectus	13
2.	FACTEURS DE RISQUE	14
2.1	Facteurs de risque liés à l'émission des Actions Nouvelles.....	14
3.	INFORMATIONS ESSENTIELLES	17
3.1	Déclaration sur le fonds de roulement net	17
3.2	Capitaux propres et endettement.....	17
3.3	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission	18
3.4	Raisons de l'émission et utilisation du produit	18
4.	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLÉMENTÉ D'EURONEXT PARIS.....	19
4.1	Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation.....	19
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents	19
4.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions.....	19
4.4	Devise d'émission.....	20
4.5	Droits attachés aux Actions	20
4.6	Autorisations.....	22
4.7	Date prévue d'émission des Actions Nouvelles.....	25
4.8	Restriction à la libre négociabilité des Actions Nouvelles	25
4.9	Réglementation française en matière d'offres publiques	25
4.10	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	26
4.11	Fiscalité des dividendes reçus par les actionnaires	27
4.12	Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du Parlement Européen et du Conseil	31
4.13	Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières et/ou de la personne qui sollicite leur admission à la négociation, s'il ne s'agit pas de l'émetteur	32
5.	CONDITIONS DE L'OPÉRATION	33
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....	33
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	37

5.3	Prix de souscription	41
5.4	Placement et garantie	41
6.	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATIONS	44
6.1	Admission aux négociations	44
6.2	Place de cotation	44
6.3	Offres simultanées d'actions.....	44
6.4	Contrat de liquidité	44
6.5	Stabilisation – Intervention sur le marché	44
6.6	Clause d'Extension	44
7.	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE	45
8.	DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION.....	46
9.	DILUTION	47
9.1	Incidence théorique de l'émission sur la quote-part des capitaux propres.....	47
9.2	Incidence théorique de l'émission sur la situation de l'actionnaire	47
10.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	50
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre	50
10.2	Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes	50

REMARQUES GÉNÉRALES

Dans le Prospectus, sauf indication contraire, les termes « **Selectirente** » et la « **Société** » désignent la société Selectirente, société anonyme à directoire et conseil de surveillance dont le siège social est situé 303 square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro sous le numéro 414 135 558.

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les perspectives et les axes de développement de la Société ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la section 1.1 « *Facteurs de Risques* » du Document d'Enregistrement Universel et à la section 2 « *Facteurs de Risques* » de la Note d'opération, est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers de la Société et sa capacité à réaliser ses objectifs. Rien ne peut garantir que l'évaluation par la Société de l'importance relative de ces facteurs de risques ne sera pas modifiée ultérieurement, que ce soit pour prendre en compte de nouvelles informations, des événements, circonstances ou autres, ou qu'un des risques que la Société considère à ce jour comme moins important ne se réalise et n'ait un effet défavorable significatif sur ses activités. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs de la Société concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date du Prospectus. Sauf obligation législative ou réglementaire applicable, notamment en application du Règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus. La Société opère dans un environnement concurrentiel et en constante évolution ; elle peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient notamment des informations relatives aux segments d'activités sur lesquels la Société est présente et à sa position concurrentielle. Certaines informations contenues dans le Prospectus sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La Société considère que ces informations peuvent aider le lecteur à apprécier les tendances et les enjeux majeurs qui affectent son marché. Compte tenu des changements très rapides qui affectent le secteur d'activité de la Société, il est possible que ces informations s'avèrent erronées ou ne soient plus à jour. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités de la Société obtiendrait les mêmes résultats. Les marchés de la Société pourraient évoluer de manière différente de ce qui est décrit dans le Prospectus. La Société ne prend aucun engagement de publier des

misées à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation législative ou réglementaire, notamment en application du Règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Facteurs de risques

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à lire et prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits à la section 1.1 « *Facteurs de Risques* » du Document d'Enregistrement Universel et à la section 2 « *Facteurs de Risques* » de la Note d'opération, avant de prendre toute décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient ainsi perdre tout ou partie de leur investissement.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou en millions) et pourcentages présentés dans la Note d'opération ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans la Note d'opération peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Prospectus approuvé en date du 3 décembre 2019 par l'AMF sous le numéro 19-556

Section 1 - Introduction

Nom et codes internationaux d'identification des valeurs mobilières

- Libellé pour les Actions : Selectirente
- Code ISIN : FR0004175842 – Code mnémonique : SELER

Identité et coordonnées de l'émetteur

- Dénomination sociale : Selectirente (la « Société »)
- Lieu et numéro d'immatriculation : R.C.S. d'Evry 414 135 558
- Code LEI : 969500CVD92TCP4GJR87

Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui approuve le prospectus

Autorité des marchés financiers (AMF), 17, place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02

Date d'approbation du prospectus

3 décembre 2019

Avertissements - Le résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon le droit national, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi.

Section 2 - Informations clés sur l'émetteur

Point 2.1 - Emetteur des valeurs mobilières

2.1.1 Siège social / Forme juridique / LEI / Droit applicable / Pays d'origine

- Siège social : 303 square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex
- Forme juridique : société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
- LEI : 969500CVD92TCP4GJR87
- Droit applicable : droit français
- Pays d'origine : France

2.1.2 Principales activités

Créée en 1997 à l'initiative de Sofidy et de professionnels de l'immobilier, Selectirente a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007. Selectirente se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité. Selectirente s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de Sofidy en matière d'*asset management*, de *property management* et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement. La Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

La Société a vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier en s'appuyant sur le savoir-faire de la société Sofidy (société de gestion de Selectirente, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 10 juillet 2007 sous le numéro GP-07000042 et bénéficiant d'un agrément AIFM) à qui elle a délégué la gestion complète de son activité (et notamment la gestion de son portefeuille et des risques).

Le patrimoine immobilier de Selectirente s'élève au 31 octobre 2019 à 312 millions d'euros (en tenant compte des deux dernières acquisitions réalisées par la Société en octobre 2019). Il se compose de murs de commerces acquis en direct et principalement situés à Paris et en région parisienne pour un montant de 302 millions d'euros (hors droits) et d'investissements immobiliers indirects principalement constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 10 millions d'euros.

2.1.3 Principaux actionnaires

A la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société à la date du visa sur le Prospectus est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% capital et droits de vote théorique
Tikehau Capital SCA ⁽¹⁾	609.754	36,48 %
Sofidy ⁽²⁾	361.623	21,63 %
GSA Immobilier ⁽³⁾	576	0,03 %
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<i>971.953</i>	<i>58,14 %</i>
Sofidiane ⁽⁴⁾	32.479	1,94 %
Makemo Capital ⁽⁵⁾	47.030	2,81 %
AF&Co ⁽⁶⁾	1	0 %
M. Antoine Flamarion	1.750	0,1 %
M. Christian Flamarion	822	0,05 %
<i>Sous total Concert</i>	<i>1.054.035</i>	<i>63,05 %</i>
Presbourg Kleber Immobilier ⁽⁷⁾	57.604	3,45 %
Mme Blandine Labouret	27.626	1,65 %

	M. Philippe Labouret	1	0,0 %			
	<i>Sous-total concert Labouret⁽⁸⁾</i>	<i>85.231</i>	<i>5,10 %</i>			
	Auto-contrôle	4.204	0,25 %			
	Primonial Capimmo	288.552	17,26 %			
	Pleiade	96.000	5,74 %			
	Autres actionnaires	143.665	8,6 %			
	Total	1.671.687	100 %			
<i>(1) Tikehau Capital est une société contrôlée par Tikehau Capital Advisors, celle-ci détient directement 36,99 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital et 100 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital General Partner, le gérant unique et seul associé commandité de Tikehau Capital.</i>						
<i>(2) Sofidy est détenue à 100% par Tikehau Capital.</i>						
<i>(3) GSA Immobilier est détenue à hauteur de 50,1 % et contrôlée par Sofidy.</i>						
<i>(4) Sofidiane est membre du conseil de surveillance de Sofidy et est contrôlée par M. Christian Flamarion.</i>						
<i>(5) Makemo Capital est détenue conjointement par les sociétés AF&Co et MCH, deux sociétés qui sont respectivement contrôlées par M. Antoine Flamarion et M. Mathieu Chabran et qui sont mandataires sociaux de Tikehau Capital General Partner, le gérant de Tikehau Capital.</i>						
<i>(6) AF&Co est mandataire social de Tikehau Capital General Partner, le gérant de Tikehau Capital, et est contrôlée par M. Antoine Flamarion.</i>						
<i>(7) Société contrôlée par Monsieur Philippe Labouret, membre du Conseil de Surveillance de la Société.</i>						
<i>(8) Les époux Labouret (étant précisé que Monsieur Philippe Labouret est membre du Conseil de Surveillance de la Société) et Presbourg Kleber Immobilier agissant de concert.</i>						
2.1.4	Identité des principaux dirigeants - Jérôme Grumler, Président du Directoire - Michael Ricciarelli, membre du Directoire - Pierre Vaquier, Président du Conseil de surveillance					
2.1.5	Identité des contrôleurs légaux des comptes RSM Paris, 26 rue Cambacérès, 75008 Paris					
Point 2.2 - Informations financières clés concernant l'émetteur						
2.2.1	Informations financières historiques					
	Compte de résultat					
	<i>CHIFFRES CLES</i> <i>(en K€)</i>	2016 <i>(12 mois)</i>	2017 <i>(12 mois)</i>	1S18 <i>(6 mois)</i>	2018 <i>(12 mois)</i>	1S19 <i>(6 mois)</i>
	- Loyers	13.798	13.250	6.280	12.955	6.868
	- Autres revenus	1.407	1.246	679	1.418	623
	Chiffres d'affaires net	15.205	14.496	6.959	14.372	7.492
	Résultat courant après impôt	3.936	4.504	2.190	4.578	2.624
	Résultat net	3.559	5.970	1.966	4.191	2.293
	Cashflow courant	9.358	8.432	4.084	8.393	4.851
	Eléments de bilan					
	<i>(en K€)</i>	31/12/16	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2018	30/06/2019
	TOTAL de l'actif	182.281	182.156	177.038	184.278	179.830
	TOTAL des capitaux propres	70.569	75.492	73.972	73.092	73.501
	Provisions pour risques et charges	523	639	396	478	444
	Dettes nettes	110.372	99.403	102.005	105.143	105.618
	Tableaux de flux de trésorerie présentés selon le référentiel comptable français					
	<i>(en €)</i>	31/12/16	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2018	30/06/2019
	Flux net de trésorerie généré par l'activité	8.541.811	8.893.406	4.516.456	8.990.964	4.524.400
	Flux net de trésorerie lié aux investissements	- 1.406.659	3.230.675	-3.934.626	-8.324.610	-3.289.006
	Flux net de trésorerie lié aux financements	-8.926.830	-6.168.980	-6.539.427	-1.723.470	-8.287.723

ANR					
	En euros	31.12.2017 dilué ⁽²⁾	31.12.2018 dilué ⁽²⁾	30.06.2019 dilué ⁽¹⁾	
	ANR de continuation droits inclus / action	98,44	101,54 ^(*)		103,43
	ANR de liquidation / action	88,55	91,21 ^(*)		95,81
	ANR triple net en normes EPRA par action	86,25	88,81 ^(*)		93,12
(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes					
(2) en cas de conversion de la totalité des OCEANE en actions nouvelles					
(*) avant détachement de l'acompte sur dividende de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019					
Chiffre d'affaires net au 30 septembre 2019					
Le chiffre d'affaires de la Société s'est élevé à 11,2 M€ sur les 9 premiers mois de l'exercice 2019 (contre 10,7 M€ sur les 9 premiers mois de l'exercice 2018).					
Patrimoine réévalué					
Au cours du mois d'octobre 2019, la Société a réalisé deux opérations d'investissements significatives :					
-	acquisition d'un ensemble immobilier en copropriété situé au 28-30 cours de l'Intendance à Bordeaux (33), signée le 14 octobre 2019 pour un prix de revient de 26 M€. L'acquisition a été partiellement financée par un emprunt hypothécaire de 15,6 M€ contracté sur 10 ans au taux fixe de 1,23 % avec une tranche amortissable de 30 % et une tranche remboursable in fine de 70 %.				
-	acquisition d'un portefeuille de 31 boutiques regroupées sur 24 adresses différentes (notamment dans les 1er, 8e, 15e, 16e et 17e arrondissements de Paris), signée le 25 octobre 2019 pour un prix de revient de 42 M€. L'acquisition a été partiellement financée par un emprunt hypothécaire de 24,4 M€ contracté sur 10 ans au taux fixe de 1,23 % avec une tranche amortissable de 30 % et une tranche remboursable in fine de 70 %.				
Le tableau ci-dessous présente les impacts liés (en milliers d'euros) aux deux acquisitions: Bordeaux et Lutèce 2 et la cession Alfortville					
	31-12-18	CESSION ALFORTVILLE	ACQ. BORDEAUX	ACQ. PTF PARIS	31/12/2018 retraité
Patrimoine rééval.	243.509	-6.600	24.400	38.500	299.809
ANR de liquidation	152.376	0	-2.926	-4.756	144.694
Endettement					
Au 30 septembre 2019, la dette financière brute de la Société (108,4 M€) était composée:					
-	d'emprunts bancaires hypothécaires à hauteur de 95,9 M€ dont 9,3 M€ à moins d'un an et 86,6 M€ à plus d'un an ;				
-	d'un emprunt obligataire convertible à hauteur de 8,8 M€ à moins d'un an ;				
-	de dépôts de garantie à hauteur de 3,2 M€ à moins d'un an ; et				
-	d'intérêts courus non échus à hauteur de 0,4 M€.				
Au cours du mois d'octobre 2019, la Société a mis en place deux nouveaux financements hypothécaires long terme pour un montant total de 40 M€ et un crédit <i>corporate</i> de 25 M€ pour une durée de 12 mois.					
Au 31 octobre 2019, la dette bancaire hypothécaire de la Société s'élève à 135,2 M€ et se caractérise par un ratio loan-to-value (dette bancaire hypothécaire rapportée à la valeur réévaluée du patrimoine hors droits) de 43,3 %. Après prise en compte de ce crédit <i>corporate</i> , la dette bancaire s'élève à 160,2 M€ et le ratio loan-to-value est porté à 51,3 % (hors OCEANE).					
2.2.2	Informations pro forma				
	Sans objet.				
2.2.3	Réserves sur les informations financières historiques				
	Sans objet.				
Point 2.3 - Risques spécifiques à l'émetteur					
2.3.1	Les principaux risques propres à la Société et à son secteur d'activité figurent ci-après. Ces risques sont à prendre en considération par les investisseurs avant toute décision d'investissement.				
-	Une diminution de la valeur de marché des actifs de la Société pourrait avoir pour conséquence : (i) l'enregistrement de dépréciations sur les immeubles de placement ; (ii) le non-respect des ratios financiers mis en place aux termes des financements ; et/ou (iii) une baisse de la valeur des titres de la Société.				
-	L'absence de réalisation, la réalisation partielle de la politique d'acquisition ou plus largement la survenance d'un ou plusieurs des risques liés aux acquisitions pourrait affecter négativement l'activité de la Société, la valeur de son portefeuille, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.				
-	Le défaut ou le retard de paiement des loyers sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société. Ce risque pourrait également avoir un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier.				
-	En cas de non-respect par la Société des conditions et obligations relatives au statut de SIIC, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.				
-	Toute modification substantielle des réglementations applicables à la société dans le cadre de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux pourrait avoir un impact négatif significatif sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.				
-	La Société est une société anonyme de droit français qui a été qualifiée par l'AMF de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA). Elle doit donc respecter différentes règles complexes, parfois difficilement compatibles ou sujettes à interprétation. Dès lors, le risque juridique ou réglementaire (notamment en matière de commercialisation de la présente offre en dehors de France) ne peut être exclu. Il appartient par ailleurs à certains investisseurs (OPCVM et FIA, investisseurs institutionnels, etc.) de respecter des règles				

	<p>d'investissement et de vérifier la manière dont un investissement dans la Société doit être traité ; ni la Société ni Sofidy ni aucun distributeur n'étant responsable de cette analyse.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - La Société pourrait ne pas toujours avoir accès favorablement à des ressources financières externes (soit sous la forme d'emprunts soit sous la forme de fonds propres). Une telle situation pourrait contraindre la Société à limiter sa politique d'acquisition ou à la ralentir et serait susceptible d'affecter négativement les perspectives de développement ou de croissance. - Compte-tenu de la convention de délégation de gestion conclue avec Sofidy, la Société pourrait voir son activité et ses résultats affectés par une dégradation de la qualité des prestations fournies par Sofidy ou par une non-reconduction de cette convention. - L'exécution par Sofidy des prestations qui lui sont confiées au titre de la convention de délégation de gestion est susceptible de générer des conflits d'intérêt entre Selectirente et les autres structures gérées par Sofidy.
Section 3 - Informations clés sur les valeurs mobilières	
Point 3.1 - Principales caractéristiques des valeurs mobilières	
3.1.1	<p>Nature, catégorie et numéro d'identification des actions offertes et/ou admises aux négociations</p> <p>Nature et nombre des titres dont l'admission aux négociations est demandée</p> <p>L'émission porte sur 2.188.941 actions (les « Actions Nouvelles ») susceptible d'être portée à un maximum de 2.500.000 d'Actions Nouvelles en cas d'exercice intégral de la Clause d'extension (telle que définie ci-dessous), d'une valeur nominale de seize euros (16 €) chacune, à libérer intégralement lors de la souscription. En fonction de l'importance de la demande, le Directoire pourra décider d'augmenter le nombre initial d'Actions Nouvelles à émettre dans la limite d'un maximum de 2.500.000 Actions Nouvelles, dans le cadre de l'exercice de la clause d'extension (la « Clause d'extension »).</p> <p>Assimilation aux actions existantes de la Société</p> <p>Les Actions Nouvelles sont toutes de même valeur nominale et de même catégorie que les actions existantes de la Société.</p> <p>Date de jouissance</p> <p>Les Actions Nouvelles seront assimilables dès leur émission aux actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante.</p> <p>Code ISIN : FR0004175842</p>
3.1.2	<p>Devise d'émission / Dénomination</p> <ul style="list-style-type: none"> - Devise : Euro - Libellé pour les Actions : Selectirente - Mnémonique : SELER
3.1.3	<p>Nombre d'actions émises / Valeur nominale des actions</p> <p>2.188.941 Actions Nouvelles, pouvant être augmenté d'un nombre maximum de 311.059 Actions Nouvelles en cas d'exercice intégral de la Clause d'extension. Une fois émises, les Actions Nouvelles seront intégralement souscrites, entièrement libérées et de même catégorie que les actions existantes de la Société. La valeur nominale par action ordinaire est égale à 16 euros à la date du Prospectus.</p>
3.1.4	<p>Droits attachés aux actions</p> <p>En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital sont les suivants : (i) un droit à dividendes et un droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) droit de participer aux assemblées générales des actionnaires (iii) un droit de vote, (iv) un droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, (v) un droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</p>
3.1.5	<p>Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité</p> <p>A la date du visa sur le Prospectus, le capital de la Société s'élève à 26.746.992 euros et est divisé en 1.671.687 actions, de 16 euros de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et de même catégorie.</p>
3.1.6	<p>Restrictions à la libre négociabilité des actions</p> <p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.</p>
3.1.7	<p>Politique en matière de dividendes</p> <p>La politique de la Société est de distribuer a minima le montant de dividende prévu par la réglementation fiscale en vigueur relative au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). La Société a procédé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à la distribution d'un dividende par action de 3,45 euros (en ce compris un acompte sur dividende de 2,205 euros mis en paiement le 2 janvier 2019). Elle a également procédé au titre de l'exercice 2017 au versement d'un dividende de 3,20 euros par action et au titre de l'exercice 2016 au versement d'un dividende de 2,90 euros par action. Pour l'avenir, la Société envisage de maintenir une politique de distribution de dividendes régulière.</p>
Point 3.2 - Lieu de négociation des valeurs mobilières	
3.2.1	<p>Demande d'admission à la négociation</p> <p>L'admission des Actions Nouvelles est demandée sur le Compartiment C d'Euronext Paris. Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.</p>
Point 3.3 - Garantie	
3.3.1	Sans objet.

Point 3.4 - Principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières									
3.4.1	<p>Principaux risques propres aux valeurs mobilières</p> <p>Les principaux risques liés à l'Offre (tel que ce terme est défini ci-après) et aux actions de la Société sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les actionnaires existants qui ne souscriraient pas d'actions dans le cadre du délai de priorité verront leur participation dans le capital de la Société diluée (étant rappelé que le délai de priorité réservé aux actionnaires n'est ni négociable ni cessible) ; - le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du Prix de Souscription ; - la volatilité et la liquidité des Actions de la Société pourraient fluctuer significativement, notamment pendant le délai de priorité, bien que la part du flottant au sein du capital social de la Société soit actuellement limitée et que son titre soit à ce jour relativement peu liquide ; - l'exercice éventuel de la Clause d'Extension donnera lieu à une dilution supplémentaire, même pour l'actionnaire qui exercera en totalité son droit de souscription à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité ; - l'émission des Actions Nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie et le Contrat de Placement relatif aux Actions Nouvelles pourrait être résilié. Dans l'hypothèse où les souscriptions reçues (y compris celles couvertes par les engagements irrévocables de souscription) n'atteindraient pas 75 % du montant initial de l'Augmentation de Capital, l'Augmentation de Capital serait annulée et les ordres de souscription deviendraient caducs. Il est cependant rappelé que la Société a reçu des engagements irrévocables de représentant 110 % de l'Augmentation de Capital (hors exercice de la Clause d'Extension). 								
Section 4 - Informations clés sur l'offre au public de valeurs mobilières et/ou l'admission à la négociation sur un marché réglementé									
Point 4.1 - Conditions et calendrier de l'Offre									
4.1.1	<p>Modalités et conditions de l'Offre</p> <p>Cadre de l'Offre</p> <p>L'augmentation de capital sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (l'« Augmentation de Capital »). Aux termes de la vingt-deuxième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2019, les actionnaires de la Société ont renoncé expressément à leur droit préférentiel de souscription aux Actions Nouvelles. Toutefois, il sera accordé aux actionnaires de la Société un délai de priorité de 7 jours de bourse (du 4 décembre 2019 au 12 décembre 2019), non négociable et non cessible, qui leur permettra de souscrire à titre irréductible par priorité aux Actions Nouvelles.</p> <p>Structure de l'Offre</p> <p>Les Actions Nouvelles non-souscrites dans le cadre du délai de priorité décrit ci-dessus feront l'objet d'une offre globale (l'« Offre »), comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une offre au public en France principalement aux personnes physiques (l'« Offre au Public ») ; et - un placement en France auprès d'investisseurs qualifiés tels que définis à l'article 2 (e) du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement et du Conseil du 14 juin 2017 (le « Règlement Prospectus »), réalisé selon la procédure dite de construction du livre d'ordres telle que développée par les usages professionnels (le « Placement Institutionnel »). <p>S'agissant des États membres de l'Espace Economique Européen (autres que la France), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des valeurs mobilières objet du Prospectus rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États membres.</p> <p>Offre au Public</p> <p>L'Offre au Public sera ouverte du 4 décembre 2019 au 12 décembre 2019 à 17 heures (heure de Paris) pour les souscriptions aux guichets et par Internet si cette possibilité leur est donnée par leur intermédiaire financier, sans possibilité de clôture par anticipation.</p> <p>Placement Institutionnel</p> <p>Le Placement Institutionnel aura lieu du 4 décembre 2019 au 16 décembre 2019 inclus (à 12 heures (heure de Paris)). La date de clôture du Placement Institutionnel pourra être anticipée. Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Institutionnel devront être reçus par le Coordinateur Global et Teneur de Livre à compter du 4 décembre 2019 et au plus tard avant la clôture du livre d'ordres.</p> <p>Prix de l'Offre</p> <p>Quatre-vingt-six euros et quatre-vingt centimes euros (86,80€) par Action Nouvelle (le « Prix de Souscription »). Le Prix de Souscription correspondra au prix des Actions Nouvelles offertes dans le cadre du délai de priorité et de l'Offre au Public et sera égal au prix des Actions Nouvelles offertes dans le cadre du Placement Institutionnel.</p> <p>Le Prix de Souscription fait ressortir une décote de 0,23 % par rapport au cours moyen pondéré sur les volumes de l'action de la Société au cours des trois dernières séances de bourse précédant le 4 décembre 2019, date de début de l'offre au public (soit, compte tenu de la suspension du cours de l'action Selectirente à compter du 29 novembre 2019, les séances des 26, 27 et 28 novembre 2019).</p> <p>Calendrier indicatif de l'opération :</p> <table> <tr> <td>3 décembre 2019</td><td>Visa de l'AMF sur le Prospectus. Signature du Contrat de Placement</td></tr> <tr> <td>4 décembre 2019</td><td>Diffusion du communiqué annonçant les principales caractéristiques de l'Offre et la mise à disposition du Prospectus Publication par Euronext de l'avis d'ouverture de l'Offre au Public Ouverture du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Institutionnel</td></tr> <tr> <td>12 décembre 2019</td><td>Clôture du délai de priorité à 17 heures (heure de Paris) Clôture de l'Offre au Public à 17 heures (heure de Paris) Centralisation du délai de priorité et de l'Offre au Public</td></tr> <tr> <td>16 décembre 2019</td><td>Date indicative de clôture du Placement Institutionnel (sauf clôture anticipée)</td></tr> </table>	3 décembre 2019	Visa de l'AMF sur le Prospectus. Signature du Contrat de Placement	4 décembre 2019	Diffusion du communiqué annonçant les principales caractéristiques de l'Offre et la mise à disposition du Prospectus Publication par Euronext de l'avis d'ouverture de l'Offre au Public Ouverture du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Institutionnel	12 décembre 2019	Clôture du délai de priorité à 17 heures (heure de Paris) Clôture de l'Offre au Public à 17 heures (heure de Paris) Centralisation du délai de priorité et de l'Offre au Public	16 décembre 2019	Date indicative de clôture du Placement Institutionnel (sauf clôture anticipée)
3 décembre 2019	Visa de l'AMF sur le Prospectus. Signature du Contrat de Placement								
4 décembre 2019	Diffusion du communiqué annonçant les principales caractéristiques de l'Offre et la mise à disposition du Prospectus Publication par Euronext de l'avis d'ouverture de l'Offre au Public Ouverture du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Institutionnel								
12 décembre 2019	Clôture du délai de priorité à 17 heures (heure de Paris) Clôture de l'Offre au Public à 17 heures (heure de Paris) Centralisation du délai de priorité et de l'Offre au Public								
16 décembre 2019	Date indicative de clôture du Placement Institutionnel (sauf clôture anticipée)								

Exercice potentiel de la Clause d'Extension
Diffusion par la Société du communiqué de presse indiquant les résultats de l'Augmentation de Capital
Publication par Euronext de l'avis de résultat de l'Offre et d'admission des Actions Nouvelles
18 décembre 2019 Emission des Actions Nouvelles – Règlement-livraison des Actions Nouvelles

Coordinateur Global et Teneur de Livre

Natixis

30, avenue Pierre Mendès-France, 75013 Paris, France

Engagements de souscription reçus

Le tableau ci-après présente les engagements de souscription reçus par la Société :

	Montant en euros des engagements dans le cadre du délai de priorité	Montant en euros des engagements dans le cadre du Placement Institutionnel	Total
Actionnaires			
Tikehau Capital SCA	69.303.203	13.433.081	82.736.284
Sofidy	14.311.584		14.311.584
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<i>83.614.787</i>	<i>13.433.081</i>	<i>97.047.868</i>
SCI Primonial Capimmo	32.796.078	7.599.948	
Nouveaux Investisseurs			
SC Tangram ⁽¹⁾		15.000.000	15.000.000
Sogecap ^{(2) (3)}		50.000.000	50.000.000
Clay Asset Management		2.963.000	2.963.000
Foncière CEptentrion (Caisse d'Epargne Hauts de France)		3.000.000	3.000.000
Sighs Wood Investissements - 4		999.936	999.936
Total	116.410.865	92.995.965	209.406.830⁽⁴⁾

(1) Gérée par Amundi Immobilier.

(2) Pour son compte ou celui de certaines de ses filiales.

(3) Dans le cadre de son engagement de souscription, Sogecap a fait part à la Société de son souhait de disposer d'un représentant au conseil de surveillance de la Société, dont la nomination devrait intervenir à la prochaine assemblée générale.

(4) Les engagements de souscription reçus représentant 110 % du montant initial de l'Augmentation de Capital (hors clause d'extension)

Par ailleurs, les membres du conseil de surveillance mentionnés ci-après ont chacun indiqué leur intention de participer à l'Augmentation de Capital : Dominique Dudan à hauteur d'un montant d'environ 5.000 euros, Hubert Martinier (par l'intermédiaire de la société Hubert Martinier Patrimoine et Assurance) à hauteur d'un montant d'environ 100.000 euros, et Cécile Mayer-Levi à hauteur d'un montant de 6.000 euros.

Engagement d'abstention de la Société

Durée : 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sous réserve de certaines exceptions (voir la section 5.4.3.2 de la Note d'opération).

Engagements de conservation

Durée : 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sous réserve de certaines exceptions (voir la section 5.4.3.2 de la Note d'opération).

Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription reçus dans le cadre du délai de priorité et de l'Offre au Public sont irrévocables. Les ordres de souscription émis dans le cadre du Placement Institutionnel pourront être révoqués auprès du Coordinateur Global et Teneur de Livre jusqu'au 16 décembre 2019 à 12 heures (heure de Paris) selon le calendrier indicatif (étant précisé que les engagements de souscription reçus par la Société sont irrévocables).

Répartition du capital post réalisation de l'Augmentation de Capital (après exercice intégral de la Clause d'Extension), compte-tenu des engagements de souscription reçus^(*)

Actionnaires	Nombre d'actions	% capital et droits de vote théorique
Tikehau Capital SCA	1.562.937	37,47 %
Sofidy	526.503	12,62 %
GSA Immobilier	576	0,01 %
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<i>2.090.016</i>	<i>50,10 %</i>
Sofidiane	32.479	0,78 %
Makemo Capital	47.030	1,13 %
AF&Co	1	0,00 %
M. Antoine Flamarion	1.750	0,04 %
M. Christian Flamarion	822	0,02 %
<i>Sous total Concert</i>	<i>2.172.098</i>	<i>52,07 %</i>
Presbourg Kleber Immobilier	57.604	1,38 %
Mme Blandine Labouret	27.626	0,66 %
M. Philippe Labouret	1	0,00 %
<i>Sous-total concert Labouret</i>	<i>85.231</i>	<i>2,04 %</i>
Auto-contrôle	4.204	0,10 %

	Sogecap ⁽¹⁾	576.036	13,81 %
	SCI Primonial Capimmo	753.944	18,07 %
	Pleiade	96.000	2,30 %
	Autres actionnaires ⁽²⁾	484.174	11,61 %
	Total	4.171.687	100 %
(*) Le tableau ne tenant pas compte de la conversion éventuelle des 2.790 OCEANes restant en circulation à la connaissance de la Société.			
(1) Pour son compte ou celui de certaines de ses filiales.			
(2) SC Tangram (gérée par Amundi Immobilier), Foncière CEptentrion (Caisse d'Epargne Hauts de France), Clay Asset Management et Sighs Wood Investissements - 4 étant comptabilisés dans la rubrique « autres actionnaires » dans la mesure où aucun d'eux ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote à l'issue de l'Augmentation de Capital.			
4.1.2	Estimation des dépenses totales liées à l'émission Les dépenses liées à l'Offre à la charge de la Société sont estimées à environ 0,75 million d'euros, en l'absence d'exercice de la clause d'extension, et à environ 0,95 million d'euros en cas d'exercice intégral de la Clause d'extension.		
4.1.3	Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre L'incidence de l'Offre sur la participation dans le capital de la Société d'un actionnaire qui détendrait à la date du Prospectus 1% du capital social de la Société et ne souscrivant pas à celle-ci (sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :		
		Participation de l'actionnaire (en %)	
		Base non diluée	Base diluée
	Avant émission des Actions Nouvelles	1,00 %	1,00 %
	Après émission de 2.188.941 Actions Nouvelles (sans exercice de la Clause d'Extension)	0,43 %	0,43 %
	Après émission de 2.500.000 Actions Nouvelles (en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension)	0,40 %	0,40 %
	⁽¹⁾ En cas de conversion intégrale des 2.790 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) émises par la Société le 17 décembre 2013, arrivant à échéance le 1 ^{er} janvier 2020, dont l'exercice du droit à conversion n'a pas été, à la connaissance de la Société, exercé.		
4.1.4	Dépenses facturées à l'investisseur par l'Emetteur Sans objet.		
Point 4.2 - Offreur et/ou personne qui sollicite l'admission à la négociation			
4.2.1	Sans objet.		
Point 4.3 - Raison d'établissement de ce prospectus			
4.3.1	Raisons de l'Offre et utilisation prévue du produit de celle-ci Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie, la Société souhaite se développer en vue d'atteindre une taille critique sur son marché. A ce titre, la Société a d'ores et déjà engagé un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2019, avec notamment deux opérations d'investissements réalisées au mois d'octobre (ensemble immobilier à Bordeaux pour 26 M€, et portefeuille de 31 boutiques à Paris pour 42 M€). Le produit net de l'Augmentation de Capital permettra ainsi : <ul style="list-style-type: none">- dans un premier temps, de rembourser par anticipation un crédit <i>corporate</i> de 25 M€ mis en place en octobre 2019 pour une durée de 12 mois à l'occasion des récentes acquisitions à Bordeaux et à Paris ; et- pour le solde, de doter la Société de moyens financiers en vue de l'acquisition directe ou indirecte de nouveaux actifs immobiliers principalement de commerce dans le cadre de la stratégie mise en place, tout en conservant un ratio loan-to-value « corporate » autour de 40%. L'Augmentation de Capital permettra également à la Société d'élargir sa base actionnariale et, le cas échéant, d'améliorer la liquidité du titre. Par ailleurs, à l'issue de cette opération, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert sera ramenée sous le seuil des 60% du capital et des droits de vote de la Société nécessaire à la conservation du régime SIIC.		
4.3.2	Convention de prise ferme avec engagement ferme L'Augmentation de Capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. Un contrat de placement sera conclu ce jour entre le Coordinateur Global et Teneur de Livre et la Société (le « Contrat de Placement »). Aux termes du Contrat de Placement, le Coordinateur Global et Teneur de Livre s'est engagé à assister la Société dans le cadre de la souscription des Actions Nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital. Le Coordinateur Global et Teneur de Livre n'agit pas en qualité de garant au titre de l'Augmentation de Capital. Le Contrat de Placement comporte une clause de résiliation usuelle pour ce type de contrat et peut donc être résilié par le Coordinateur Global et Teneur de Livre jusqu'à la date de règlement-livraison (incluse) des Actions Nouvelles offertes dans le cadre de la présente opération.		
4.3.3	Intérêt, y compris intérêt conflictuel pouvant influencer sensiblement sur l'émission / l'Offre Le Coordinateur Global et Teneur de Livre et/ou certains de ses affiliés a rendu et/ou pourra rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers d'investissements, commerciaux et autres à la Société, à ses actionnaires ou à ses mandataires sociaux, dans le cadre desquelles il a reçu ou pourra recevoir une rémunération. Disparité de prix Sans objet.		

1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

Monsieur Jérôme Grumler, Président du Directoire de Selectirente.

1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Evry-Courcouronnes, le 3 décembre 2019

Monsieur Jérôme Grumler,

Président du Directoire de Selectirente

1.3 RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIERE

Monsieur Jean-Marc Peter, Directeur Général de Sofidy (société de gestion de Selectirente) et Monsieur Jérôme Grumler, Président du Directoire de Selectirente et Directeur Général Adjoint de Sofidy (société de gestion de Selectirente).

Pour contacter la Société :

Selectirente

www.selectirente.com

303 Square des Champs Elysées

Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex

Tél. : 01.69.87.02.00

1.4 INFORMATION PROVENANT DE TIERS

Néant

1.5 CONTROLE DU PROSPECTUS

Le Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve ce Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet de la Note d'opération.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les actions de la Société.

2. FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité sont décrits aux pages 4 à 13 du Document d'Enregistrement Universel.

La Société exerce son activité dans un environnement évolutif comportant de nombreux risques dont certains échappent à son contrôle. Les investisseurs, avant de procéder à la souscription ou à l'acquisition d'actions de la Société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le Document d'Enregistrement Universel, y compris les risques qui y sont décrits. Ces risques sont ceux que la Société estime comme étant susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et son développement et qu'elle estime comme importants pour une prise de décision d'investissement. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée à la section 1.1 du Document d'Enregistrement Universel n'est pas exhaustive, étant donné que seuls les risques significatifs y sont cités conformément à l'article 16 du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017.

Pour répondre aux exigences du règlement (UE) 2017/1129 applicables depuis le 21 juillet 2019, la présentation de la section « Facteurs de Risque » de la Note d'Opération a été revue afin d'en améliorer la lisibilité. Conformément à cette nouvelle réglementation, seuls les risques importants et spécifiques aux Actions Nouvelles destinées à être admises à la négociation dans le cadre de l'Offre sont présentés dans la présente section. Les facteurs de risque ci-après sont présentés dans leur ordre d'importance d'après l'évaluation de la Société compte tenu de leur incidence négative sur les valeurs mobilières et de la probabilité de leur survenance.

2.1 FACTEURS DE RISQUE LIES A L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES

2.1.1 Les actionnaires existants qui ne souscriraient pas d'actions dans le cadre du délai de priorité verront leur participation dans le capital de la Société diluée

Dans le cadre du délai de priorité, les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible la part du montant initial de l'Augmentation de Capital (c'est-à-dire, ne comprenant pas les Actions Nouvelles à émettre en cas d'exercice de la Clause d'Extension), correspondant à leur quote-part dans le capital de la Société. Les actionnaires ayant passé un ordre de souscription dans le cadre du délai de priorité recevront un nombre d'Actions Nouvelles égal au montant de leur ordre de souscription prioritaire divisé par le Prix de Souscription, ce nombre étant arrondi à l'entier inférieur.

Si les actionnaires ne souscrivent pas d'actions dans le cadre du délai de priorité qui leur est réservé, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote de la Société sera diminué (voir la section 9 de la Note d'opération). Il est par ailleurs rappelé que le délai de priorité réservé aux actionnaires n'est ni négociable ni cessible.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le montant initial de l'émission serait inférieur au montant initial maximum annoncé, les actionnaires pourraient être amenés à souscrire un montant supérieur à leur quote-part et être relués dans le capital de la Société.

2.1.2 Le prix de marché des Actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du Prix de Souscription

Le prix de marché des Actions de la Société pendant la période de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des Actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles. Les Actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des Actions de la Société ne baissera pas en dessous du Prix de Souscription. Ainsi, aucune assurance ne peut être

donnée sur le fait que, postérieurement à la souscription des Actions Nouvelles, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au Prix de Souscription.

2.1.3 La volatilité et la liquidité des Actions de la Société pourraient fluctuer significativement

Le marché des actions de la Société est peu liquide (à titre indicatif, le volume moyen quotidien échangé sur le marché sur la période du 4 avril 2019 au 28 novembre 2019 s'élevait à 46 actions, sans tenir compte de deux cessions de bloc intervenues en septembre et novembre 2019) étant précisé que l'engagement de conservation des investisseurs décrit à la section 5.4.3.2 de la Note d'opération pourrait encore atténuer la liquidité du marché du titre post-opération, et ce pendant la durée de l'engagement de conservation des investisseurs. Le prix de marché des actions de la Société pourrait subir une volatilité importante, notamment pendant le délai de priorité. Ce prix pourrait varier en fonction d'un nombre important de facteurs que la Société ne contrôle pas. Ces facteurs incluent, notamment, la réaction du marché à :

- des variations des résultats financiers, des prévisions ou perspectives de la Société ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- des annonces de concurrents de la Société ou d'autres sociétés ayant des activités similaires, y compris celles portant sur la performance financière et opérationnelle de ces sociétés ou leurs perspectives, et/ou des annonces concernant les marchés sur lesquels la Société est présente ;
- des évolutions défavorables de la situation politique, économique ou réglementaire applicables dans les pays et les marchés dans lesquels la Société opère ; ou des procédures judiciaires ou administratives concernant la Société ou de la société de gestion (Sofidy) ;
- des annonces portant sur des modifications de l'actionnariat de la Société ;
- des annonces portant sur des modifications de l'équipe dirigeante ou des collaborateurs clés de la Société de la société de gestion (Sofidy) ; et
- des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société (acquisitions, cessions, etc.).

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ne sont pas toujours en rapport avec les résultats et les perspectives des sociétés dont les actions y sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité du prix des actions de la Société. Ceci pourrait entraîner une baisse de la valeur des investissements effectués par les investisseurs, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document d'Enregistrement Universel faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

2.1.4 Les actionnaires qui exerceraient en totalité leur droit de souscription à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité pourraient se voir dilués en cas d'exercice de la Clause d'Extension

Dans le cadre du délai de priorité, les actionnaires pourront souscrire, à titre irréductible uniquement, la part du montant de l'Augmentation de Capital initialement prévu (c'est-à-dire, à l'exclusion des Actions Nouvelles supplémentaires à émettre en cas d'exercice de la Clause d'Extension), correspondant à leur quote-part dans le capital de l'émetteur. En cas de sursouscription de l'Augmentation de Capital, la Société, après consultation du Coordinateur Global et Teneur de Livre, pourra en effet décider d'augmenter, dans la limite de 2.500.000 Actions Nouvelles, le nombre d'Actions Nouvelles initialement émises. Aussi, les actionnaires existants pourraient être dilués dans la mesure où le droit de priorité qui leur est attribué ne leur permettra pas de compenser la dilution induite par l'exercice de la Clause d'Extension (voir la section 9 de la Note d'opération).

2.1.5 L'émission des Actions Nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie et le Contrat de Placement relatif aux Actions Nouvelles pourrait être résilié

L'émission des Actions Nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. Le Contrat de Placement pourrait être résilié. Le Contrat de Placement pourra ainsi être résilié par le Coordinateur Global et Teneur de Livre, à tout moment jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital, dans les conditions qu'il prévoit et, dans certaines circonstances qui pourraient affecter le succès de l'Augmentation de Capital, notamment en cas d'inexactitude ou de non-respect des déclarations et garanties ou de l'un des engagements de la Société, dans l'hypothèse où l'une des conditions suspensives usuelles ne serait pas réalisée, ou encore en cas de changement défavorable important dans la situation de la Société ou en cas de survenance de certaines circonstances internationales ou nationales.

Si le Contrat de Placement venait à être résilié et que le montant des souscriptions reçues par la Société représentait moins des trois quarts du montant initial de l'émission décidée, l'Augmentation de Capital serait alors annulée, l'ensemble des ordres de souscription passés dans ce cadre seraient alors caducs et annulés de façon rétroactive, chaque investisseur devant faire son affaire personnelle du manque à gagner et des coûts résultant, le cas échéant, d'une telle annulation. Il est cependant rappelé que la Société a reçu des engagements de souscription dont le montant représente 110 % du montant initial de l'Augmentation de Capital (hors exercice de la Clause d'Extension).

Si le montant des souscriptions reçues représentait plus des trois quarts du montant initial de l'Augmentation de Capital, y compris en cas de résiliation du Contrat de Placement, le Directoire pourrait décider de réaliser l'émission en réduisant son montant au montant des souscriptions reçues.

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net, avant augmentation de capital objet de la Note d'opération (l'« **Augmentation de Capital** »), est suffisant au regard de ses obligations actuelles au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa sur le Prospectus.

3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Conformément au paragraphe 3.2 de l'annexe 11 du Règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 et aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority* – ESMA/2013/319, paragraphe 127, mars 2013), le tableau suivant, établi sur la base des informations financières non-auditées de la Société, présente la situation des capitaux propres et de l'endettement financier net de la Société au 30 septembre 2019.

Données non auditées	30/09/2019
1. Capitaux propres et endettement financier	
Total dettes financières non courantes	86.632.487
Avec garanties	86.632.487
Avec sûretés	0
Sans garanties ni sûretés	0
Total dettes financières courantes	21.763.797
Avec garanties	9.512.902
Avec sûretés	0
Sans garanties ni sûretés	12.250.895
Capitaux propres hors résultat	71.207.931
Capital social	24.689.728
Primes	20.261.622
Ecart de réévaluation	10.515.339
Ecart de réévaluation distribuable	9.134.512
Réserves légales	2.468.408
Autres réserves	11.905
Report à nouveau	4.126.417
2. Endettement financier net	
Trésorerie	9.490.995
Equivalent de trésorerie	-
Titres de placement	-
Liquidité	9.490.995
Dettes financières à court terme (dépôts de garantie)	3.234.096
Dettes à court terme auprès des établissements de crédit	-
Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	18.529.701
Dettes financières courantes	21.763.797
Endettement financier net courant	12.272.801
Part à plus d'un an des dettes à moyen et long terme auprès des établissements de crédit	86.632.487

Dettes financières non courantes auprès des établissements de crédit	86.632.487
Endettement financier net	98.905.288

Au 30 septembre 2019, la dette financière brute de la Société (108,4 M€) est composée :

- d'emprunts bancaires hypothécaires à hauteur de 95,9 M€ dont 9,3 M€ à moins d'un an et 86,6 M€ à plus d'un an ;
- d'un emprunt obligataire convertible à hauteur de 8,8 M€ à moins d'un an ;
- de dépôts de garantie à hauteur de 3,2 M€ à moins d'un an ; et
- d'intérêts courus non échus à hauteur de 0,4 M€.

Au cours du mois d'octobre 2019, la Société a mis en place deux nouveaux financements hypothécaires long terme pour un montant total de 40 M€ et un crédit *corporate* de 25 M€ pour une durée de 12 mois.

Au 31 octobre 2019, la dette bancaire hypothécaire de la Société s'élève à 135,2 M€ et se caractérise par un ratio loan-to-value (dette bancaire hypothécaire rapportée à la valeur réévaluée du patrimoine hors droits) de 43,3 %. Après prise en compte de ce crédit *corporate*, la dette bancaire de la Société s'élève à 160,2 M€ et le ratio loan-to-value est porté à 51,3 % (hors OCEANE).

3.3 INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION

Le Coordinateur Global et Teneur de Livre et/ou certains de ses affiliés a rendu et/ou pourra rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers d'investissements, commerciaux et autres à la Société, à ses actionnaires ou à ses mandataires sociaux, dans le cadre desquelles il a reçu ou pourra recevoir une rémunération.

3.4 RAISONS DE L'EMISSION ET UTILISATION DU PRODUIT

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie, la Société souhaite se développer en vue d'atteindre une taille critique sur son marché. A ce titre, la Société a d'ores et déjà engagé un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2019, avec notamment deux opérations d'investissements réalisées au mois d'octobre (ensemble immobilier à Bordeaux pour 26 M€, et portefeuille de 31 boutiques à Paris pour 42 M€).

Le produit net de l'Augmentation de Capital permettra ainsi :

- dans un premier temps, de rembourser par anticipation un crédit *corporate* de 25 M€ mis en place en octobre 2019 pour une durée de 12 mois à l'occasion des récentes acquisitions à Bordeaux et à Paris ; et
- pour le solde, de doter la Société de moyens financiers en vue de l'acquisition directe ou indirecte de nouveaux actifs immobiliers principalement de commerce dans le cadre de la stratégie mise en place, tout en conservant un ratio loan-to-value « corporate » autour de 40%.

L'Augmentation de Capital permet également à la Société d'élargir sa base actionnariale et, le cas échéant, d'améliorer la liquidité du titre. Par ailleurs, à l'issue de cette opération, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert sera ramenée sous le seuil des 60% du capital et des droits de vote de la Société nécessaire à la conservation du régime SIIC.

4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS

4.1 NATURE, CATEGORIE ET JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION

Les actions nouvelles émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital (les « **Actions Nouvelles** ») seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société, qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission à tous les dividendes et toutes les distributions décidés par la Société à compter de cette date.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») à compter du 18 décembre 2019 selon le calendrier indicatif. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société (les « **Actions** »), déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions et sous le même code ISIN :

Libellé pour les actions : Selectirente

Code ISIN : FR0004175842

Mnémonique : SELER

Compartiment : C

Secteur d'activité ICB : Secteur des Sociétés Financières (8000)

Classification ICB : 8670 (*Real Estate Investment Trusts*)

4.2 DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Actions Nouvelles seront émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile et/ou du Code de commerce.

4.3 FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS

Conformément aux statuts de la Société, les Actions Nouvelles sont nominatives jusqu'à leur entière libération, puis, au choix de leur titulaire, nominatives ou au porteur.

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

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

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

- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les Actions Nouvelles conservées sous la forme au porteur.

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

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des actions entre teneurs de compte-conservateurs.

4.4 DEVISE D'EMISSION

L'émission des Actions Nouvelles sera réalisée en euro.

4.5 DROITS ATTACHES AUX ACTIONS

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-après.

Droit à dividendes — Droit de participation aux bénéfices de la Société

Les Actions Nouvelles émises donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites à la section 4.1. « *Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation* » de la Note d'opération.

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

L'Assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce). Le paiement des intérêts et dividendes est effectué à la date et aux lieux fixés par l'Assemblée générale et, à défaut, par le Directoire, dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice social, sauf prolongation accordée par décision de justice. Les dividendes sont prescrits dans les délais légaux, soit cinq ans à compter de leur date d'exigibilité, au profit de l'État. L'Assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

Le Directoire peut, avant l'approbation des comptes de l'exercice, mettre en distribution un ou plusieurs acomptes sur les dividendes, dans les conditions prévues par la loi (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il est par ailleurs rappelé que la Société a opté pour le régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). Le statut de SIIC est, entre autres, subordonné à la redistribution d'une part importante des profits réalisés (soit 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2018, 70 % des plus-values de cession de certains actifs (immeubles, participations dans des sociétés visées à l'article 8 du CGI ayant un objet identique aux SIIC, titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés) et 100 % des dividendes perçus de filiales ayant opté).

Les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français sont en principe soumis à une retenue à la source (voir la section 4.11 « *Retenue à la source sur les dividendes* » de la Note d'opération).

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent.

Chaque action donne droit à une voix au moins (article L. 225-122 du Code de Commerce), le droit de vote double prévu par l'article L. 225-123, alinéa 3, du Code de commerce ayant été exclu.

Franchissements de seuils

Conformément à l'article 12 des statuts, outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital, toute personne, physique ou morale, qui, agissant seule ou de concert, vient à détenir, directement ou indirectement, un pourcentage du capital, des droits de vote ou d'une catégorie de titres donnant accès à terme au capital de la Société, égal à 2,5 %, puis à tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils prévus par les dispositions légales et réglementaires, est tenue d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre moyen équivalent pour les actionnaires ou porteurs de titres résidant hors de France) indiquant le nombre de titres détenus, dans le délai de 4 jours de bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils.

Sous réserve des stipulations ci-dessus, cette obligation statutaire est régie par les mêmes dispositions que celles régissant l'obligation légale, en ce compris les cas d'assimilation aux actions possédées prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Toute personne physique ou morale est également tenue d'informer la Société dans les formes et délais prévus à l'alinéa 1 ci-dessus, lorsque sa participation directe ou indirecte devient inférieure à chacun des seuils mentionnés audit alinéa.

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.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

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

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

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

Clauses de rachat - clauses de conversion

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

Identification des détenteurs de titres

Conformément à l'article 10 des statuts, la Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions légales prévues en matière d'identification des actionnaires et d'identification des titres conférant, immédiatement ou à terme, un droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, conformément aux articles L. 228-1 et L. 228-2 du Code de commerce.

4.6 AUTORISATIONS

4.6.1 Délégation de compétence de l'assemblée générale des actionnaires

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 13 juin 2019 a délégué au Directoire sa compétence à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société ou d'une autre société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital immédiatement ou à terme, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offre au public, par l'adoption de la résolution suivante :

« VINGT-DEUXIEME RÉSOLUTION (Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance) »

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-92 :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par voie d'offre au public, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières régies par les articles L.225-149 et suivants et L.228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, que :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40 000 000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;*
- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;*
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 31ème résolution de la présente Assemblée Générale ;*
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;*

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Directoire, en application de l'article L.225-135,

2ème alinéa du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à l'expiration de la période de priorité, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, le Directoire pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L.225-134 du Code de commerce ;

4. prend acte du fait que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;

5. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

6. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente résolution devra être tel que la Société reçoive pour chaque action créée ou attribuée, indépendamment de toute rémunération quelle qu'en soit la forme, intérêt, prime d'émission ou de remboursement notamment, une somme au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives ou réglementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %) ;

7. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;*
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;*
- déterminer les dates et modalités d'émission, la nature, le nombre, les caractéristiques des titres à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;*
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;*
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités*

d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions législatives et réglementaires applicables ;*
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;*
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;*
- fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;*
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;*
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;*

8. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

9. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 13 juin 2019 a délégué au Directoire sa compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, par l'adoption de la résolution suivante :

« VINGTIEME-TROIS RÉOLUTION (Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce :

1. autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec

ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable ;

2. décide que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera (i) sur le montant du plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée, et (ii) sur le montant du plafond global fixé dans la 31ème résolution de la présente Assemblée Générale ;

3. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente autorisation à tout moment ;

4. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente autorisation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente autorisation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet. »

4.6.2 Décision du Directoire

En vertu des délégations de compétence conférées par l'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 13 juin 2019 visées à la section 4.6.1 de la Note d'opération, le Directoire de la Société a notamment décidé, lors de sa séance du 2 décembre 2019, une augmentation du capital social de la Société en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité à titre irréductible au bénéfice des actionnaires, par offre au public, d'un montant nominal total de 35.023.056 euros, par émission d'un nombre de 2.188.941 Actions Nouvelles de 16 euros de valeur nominale chacune, à souscrire en numéraire au prix de 86,80 euros.

Le nombre définitif d'Actions Nouvelles sera arrêté par le Directoire de la Société le 16 décembre 2019, selon le calendrier indicatif.

4.7 DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES

La date prévue pour l'émission des Actions Nouvelles est le 18 décembre 2019 selon le calendrier indicatif.

4.8 RESTRICTION A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS NOUVELLES

4.8.1 Restrictions à la libre négociabilité des Actions

Non applicable.

4.9 REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRES PUBLIQUES

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

4.9.1 Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres

donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

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

L'arrêté du 19 juin 2019, publié au Journal officiel du 21 juin 2019, modifie le livre II du règlement général de l'AMF relatif aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

En particulier, les modifications apportées au règlement général concernent (i) l'abaissement du seuil de déclenchement de l'offre publique de retrait (l'actionnaire majoritaire devant détenir seul ou de concert au moins 90 % du capital ou des droits de vote) ; et (ii) l'abaissement du seuil de déclenchement du retrait obligatoire (les actionnaires minoritaires ne devant pas détenir plus de 10% du capital et des droits de vote).

4.10 OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION LANCEES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'EMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS

Le 21 décembre 2018, Tikehau Capital a déposé auprès de l'AMF un projet d'offre publique d'achat visant les actions et les OCEANE de Selectirente (l'« **Offre Publique d'Achat** »).

Il est précisé que l'Offre Publique d'Achat a fait suite à l'acquisition de Sofidy par Tikehau Capital.

Aux termes de l'Offre Publique d'Achat, Tikehau Capital s'est engagée irrévocablement à acquérir :

- au prix unitaire de 86,80 euros compte tenu de la mise en paiement de l'acompte sur dividende le 2 janvier 2019, (i) la totalité des actions Selectirente existantes non détenues par elle et les membres du concert ainsi que les 45.255 actions Selectirente détenues par la société Sofidiane qui font l'objet d'un engagement d'apport à l'offre, soit 1.094.590 actions, ainsi que (ii) les 47.168 actions Selectirente susceptibles d'être émises à raison de la conversion des OCEANES non détenues par les membres du concert ;
- au prix unitaire de 87,25 euros compte tenu du paiement du coupon le 2 janvier 2019, la totalité des OCEANE émises par Selectirente et non détenues par elle et les membres du concert ainsi que les 11.899 OCEANE Selectirente détenues par la société Sofidiane qui font l'objet d'un engagement d'apport à l'offre, soit 58.832 OCEANE.

Euronext Paris a fait connaître à l'AMF qu'à la date du 4 mars 2019, date ultime fixée pour le dépôt par les intermédiaires financiers des ordres présentés à l'Offre Publique d'Achat, elle a reçu en dépôt 777.435 actions Selectirente et 54.195 OCEANE Selectirente.

L'Offre Publique d'Achat ayant connu une suite positive (le seuil de caducité de 50 % du capital et des droits de vote ayant été atteint), celle-ci a été réouverte conformément à la réglementation applicable.

A l'issue du règlement-livraison de l'offre réouverte, le 12 avril 2019, Tikehau Capital détenait 1.250.029 actions soit 81,0 % du capital et des droits de vote de Selectirente en ce comprise la participation détenue par les actionnaires avec lesquels Tikehau Capital agit de concert et 128.579 OCEANE Selectirente, soit 97,5 % des OCEANE en circulation.

4.11 FISCALITE DES DIVIDENDES REÇUS PAR LES ACTIONNAIRES

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les développements suivants résument certaines conséquences fiscales françaises en matière de retenues et prélèvements à la source sur les revenus d'Actions Nouvelles de la Société, susceptibles de s'appliquer aux personnes qui souscriraient des actions de la Société dans le cadre de l'augmentation de capital et qui recevront des dividendes à raison des Actions Nouvelles.

L'attention de celles-ci est néanmoins attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, des retenues et prélèvements à la source susceptibles de s'appliquer aux revenus des Actions Nouvelles de la Société en vertu de la législation en vigueur à ce jour. Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires, qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à la perception de dividendes et plus généralement aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société.

Elles ne décrivent pas les conséquences liées à la souscription, l'acquisition, la détention et la cession d'Actions Nouvelles. Les personnes concernées sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier à raison de la souscription, l'acquisition, la détention ou la cession des Actions Nouvelles de la Société.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur État de résidence.

Il est précisé en tant que de besoin que les retenues et prélèvements à la source décrits dans les développements qui suivent ne seront en aucun cas pris en charge par la Société.

4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

Il est précisé que les actions de la Société ne peuvent pas être détenues dans le cadre d'un plan d'épargne en actions (« PEA ») dès lors que la Société a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotée (« SIIC ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI »).

4.11.1.1 Actionnaires personnes physiques dont la résidence fiscale est située en France.

Les paragraphes suivants décrivent le régime fiscal susceptible de s'appliquer en matière de fiscalité des dividendes versés par la Société aux personnes physiques, résidents fiscaux de France, (i) détenant les actions de la Société dans le cadre de leur patrimoine privé et (ii) ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations.

Impôt sur le revenu

En application de l'article 117 *quater* du CGI, sous réserve des exceptions visées ci-après, les personnes physiques domiciliées en France sont assujetties à un prélèvement non libératoire au taux de 12,8 % sur le montant brut des revenus distribués. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les revenus sont déclarés et le prélèvement correspondant payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des revenus, soit par le contribuable lui-même, soit par la personne qui assure le paiement des revenus, lorsqu'elle est établie dans un État membre de l'Union européenne, ou dans un autre État partie

à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qu'elle a été mandatée à cet effet par le contribuable.

Toutefois, dans les cas où l'établissement payeur des dividendes est établi en France, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensées de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 *quater* du CGI, c'est-à-dire en produisant, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus distribués, auprès des personnes qui en assurent le paiement, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement desdits revenus est inférieur aux seuils susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui acquièrent des actions après la date limite de dépôt de la demande de dispense susmentionnée peuvent, sous certaines conditions, déposer cette demande de dispense auprès de leur établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions, en application du paragraphe 320 de la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-20-10-20160711.

Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est égal ou supérieur aux montants mentionnés au paragraphe ci-avant sont assujetties au prélèvement non libératoire de 12,8 %.

Le prélèvement n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu et, le cas échéant, de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Toutefois, il est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré et l'excédent éventuel est restituable. À moins que le contribuable exerce une option pour se soustraire à l'application de l'imposition forfaitaire au taux de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu applicable aux revenus de capitaux mobiliers (à l'exception de certains revenus exonérés) et aux plus-values, afin que ces revenus soient pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, le taux du prélèvement non libératoire de 12,8 % correspondra au taux de l'imposition forfaitaire au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

L'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu s'applique à l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values soumis à l'imposition forfaitaire visée ci-avant de 12,8 % et réalisés au titre d'une même année. L'option pour le barème progressif est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et est irrévocable. L'abattement de 40 % visé au 2° du 3 de l'article 158 du CGI ne s'applique pas aux dividendes prélevés sur le résultat exonéré de la Société dans le cadre des dispositions de l'article 208 C du CGI, lequel prévoit le régime fiscal des SIIC.

En cas de paiement de dividendes hors de France dans un État ou territoire non-coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (« ETNC »), à l'exception de ceux figurant sur cette liste pour un critère autre que celui des montages extraterritoriaux et qui sont mentionnés au 2° du 2 *bis* l'article 238-0 A du CGI, quel que soit le lieu de résidence ou le statut de l'actionnaire concerné, une retenue à la source au taux de 75 % est applicable. Nonobstant ce qui précède, le prélèvement de 75 % ne s'applique pas si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans un tel État ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et peut être mise à jour à tout moment et en principe au moins une fois par an. Les dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A du CGI s'appliquent aux États ou territoires ajoutés à cette liste à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de l'arrêté. Une loi n° 2018-898 relative à la lutte contre la fraude fiscale publiée au Journal Officiel le 24 octobre 2018 a (i) supprimé l'exclusion spécifique des États membres de l'Union Européenne, (ii) élargit cette liste aux États et territoires figurant sur la « liste noire » publiée par le Conseil de l'Union européenne, telle

que modifiée le cas échéant, et (iii) étendu ainsi le champ d'application des dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A de ce même code, tel que modifié le cas échéant.

Prélèvements sociaux

Par ailleurs, que le prélèvement non libératoire de 12,8 % décrit ci-dessus soit applicable ou non et que le contribuable ait ou non opté pour se soustraire à l'imposition forfaitaire au taux de 12,8 %, le montant brut des dividendes le cas échéant distribués par la Société sera également soumis en intégralité aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, répartis comme suit :

- la contribution sociale généralisée (« **CSG** ») au taux de 9,2 % ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« **CRDS** »), au taux de 0,5 % ; et
- le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

Lorsque les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable. En cas d'option des contribuables pour l'assujettissement des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG sera partiellement déductible, à hauteur de 6,8 %, du revenu global imposable l'année de son paiement, le solde des prélèvements sociaux n'étant pas déductible du revenu imposable.

Ces prélèvements sociaux sont prélevés de la même façon que le prélèvement non libératoire de 12,8 % décrit ci-dessus lorsque celui-ci est applicable. Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités de paiement des prélèvements sociaux lorsque le prélèvement non libératoire de 12,8 % ne s'applique pas.

Dispositions générales

Les actionnaires concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel pour déterminer les modalités de déclaration et de paiement du prélèvement non libératoire de 12,8 % et des prélèvements sociaux applicables aux dividendes, ainsi que, plus généralement, le régime fiscal applicable à leur situation particulière (y compris notamment le régime applicable aux dividendes au titre de l'impôt sur le revenu, l'opportunité pour le contribuable d'opter ou non pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu et le régime fiscal applicable dans le cas où le contribuable déciderait de se soustraire à l'application de l'imposition forfaitaire au taux de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu).

4.11.1.2 Actionnaires personnes morales dont la résidence fiscale est située en France et passibles de l'impôt sur les sociétés et soumises à l'impôt sur les sociétés

Les revenus distribués au titre des Actions Nouvelles de la Société détenues par les personnes morales dont la résidence est située en France ne seront, en principe, soumis à aucune retenue à la source.

Toutefois, si les dividendes versés par la Société sont payés hors de France dans un ETNC, à l'exception de ceux figurant sur cette liste pour un critère autre que celui des montages extraterritoriaux et qui sont mentionnés au 2° du 2 bis l'article 238-0 A du CGI, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %. Nonobstant ce qui précède, le prélèvement de 75 % ne s'applique pas si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans un tel État ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et peut être mise à jour à tout moment et en principe au moins une fois par an. Les dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A du CGI s'appliquent aux États ou territoires ajoutés à cette liste à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de l'arrêté. Une loi n° 2018-898 relative à la lutte contre la fraude fiscale publiée au Journal Officiel le 24 octobre 2018 a (i) supprimé l'exclusion spécifique des États membres de l'Union Européenne, (ii) élargit cette liste aux États et territoires figurant sur la « liste noire » publiée par le

Conseil de l'Union européenne, telle que modifiée le cas échéant, et (iii) étendu ainsi le champ d'application des dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A de ce même code, tel que modifié le cas échéant.

Les actionnaires personnes morales sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer la fiscalité qui leur sera applicable.

4.11.1.3 Actionnaires ayant le statut d'organismes de placement collectif français

Les dividendes prélevés sur le résultat exonéré de la Société dans le cadre des dispositions de l'article 208 C du CGI, lequel prévoit le régime fiscal des SIIC, et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du Code monétaire et financier donnent lieu à l'application d'une retenue à la source de 15 %.

4.11.1.4 Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseiller fiscal habituel.

4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

En l'état actuel de la législation fiscale française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'Actions Nouvelles susceptibles de s'appliquer aux actionnaires (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France et (ii) dont la propriété des actions n'est pas rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France. Ceux-ci doivent s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les dividendes distribués par la Société font en principe l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France.

Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 12,8 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait, s'il avait son siège en France, imposé conformément au régime spécial prévu au 5 de l'article 206 du CGI, lequel vise les organismes génériquement désignés comme « organismes sans but lucratif », tel qu'interprété par la doctrine administrative BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, paragraphe 580 et suivants, et par la jurisprudence applicable et à (iii) 30 % dans les autres cas, étant noté que ce taux devrait être réduit et aligné sur le taux d'impôt sur les sociétés de droit commun prévu au deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI fixé à (x) 28 % pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020, (y) 26,5 % pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021 et (z) 25 % pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022.

Toutefois, indépendamment de la localisation du domicile fiscal, du lieu de résidence ou du siège social du bénéficiaire, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, s'ils sont payés hors de France dans un ETNC, à l'exception de ceux figurant sur cette liste pour un critère autre que celui des montages extraterritoriaux et qui sont mentionnés au 2° du 2 bis l'article 238-0 A du CGI, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si la

Société apporte la preuve que les distributions de ces dividendes dans cet État ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel État ou territoire. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et peut être mise à jour à tout moment et en principe au moins une fois par an. Les dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A du CGI s'appliquent aux États ou territoires ajoutés à cette liste à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de l'arrêté. Une loi n° 2018-898 relative à la lutte contre la fraude fiscale publiée au Journal Officiel le 24 octobre 2018 a (i) supprimé l'exclusion spécifique des États membres de l'Union Européenne, (ii) élargit cette liste aux États et territoires figurant sur la « liste noire » publiée par le Conseil de l'Union européenne, telle que modifiée le cas échéant, et (iii) étendu ainsi le champ d'application des dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A de ce même code, tel que modifié le cas échéant.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment :

- de l'article 119 *ter* du CGI applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales bénéficiaires effectifs des dividendes, étant précisé que cette disposition ne s'applique pas aux dividendes prélevés sur le résultat exonéré de la Société dans le cadre des dispositions de l'article 208 C du CGI, lequel prévoit le régime fiscal des SIIC ; ou
- des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant.

Les actionnaires concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer si, et à quelles conditions, ils peuvent bénéficier de l'une de ces exonérations ou d'une réduction de retenue à la source.

En outre, sont en principe exonérés de retenue à la source les revenus distribués aux organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger qui respectent les conditions visées à l'article 119 *bis* du CGI. Toutefois, les dividendes prélevés sur le résultat exonéré de la Société dans le cadre des dispositions de l'article 208 C du CGI, lequel prévoit le régime fiscal des SIIC, et distribués à des organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger donnent lieu à l'application d'une retenue à la source de 15 %. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la législation relative aux ETNC et/ou de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par la doctrine administrative BOI-INT-DG-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

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

Les actionnaires qui pourraient être concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les conséquences de cette mesure sur leur situation particulière.

4.12 INCIDENCE POTENTIELLE SUR L'INVESTISSEMENT D'UNE RESOLUTION AU TITRE DE LA DIRECTIVE 2014/59/UE DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL

Sans objet.

4.13 IDENTITE ET COORDONNEES DE L'OFFREUR DES VALEURS MOBILIERES ET/OU DE LA PERSONNE QUI SOLLICITE LEUR ADMISSION A LA NEGOCIATION, S'IL NE S'AGIT PAS DE L'EMETTEUR

Sans objet.

5. CONDITIONS DE L'OPÉRATION

5.1 CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

5.1.1 Conditions de l'offre

L'Augmentation de Capital sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Aux termes de la vingt-deuxième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2019, les actionnaires de la Société ont renoncé expressément à leur droit préférentiel de souscription aux Actions Nouvelles.

Toutefois, il sera accordé aux actionnaires de la Société un délai de priorité, non négociable et non cessible, qui leur permettra de souscrire à titre irréductible par priorité aux Actions Nouvelles dans les conditions fixées à la section 5.1.3.1 de la Note d'opération.

Les Actions Nouvelles non-souscrites dans le cadre du délai de priorité par les actionnaires seront, dans les conditions fixées à la section 5.1.3.2 de la Note d'opération, proposées au public dans le cadre d'une offre au public et auprès d'investisseurs institutionnels en France uniquement.

5.1.2 Montant de l'émission

L'Augmentation de Capital est d'un montant initial brut, prime d'émission incluse, de 190.000.078,80 euros, soit un nombre de 2.188.941 Actions Nouvelles.

En cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension, l'Augmentation de Capital serait portée à un montant brut maximum (prime d'émission incluse) de 217.000.000 euros, soit un nombre maximum de 2.500.000 Actions Nouvelles.

5.1.3 Période et procédure de souscription

5.1.3.1 Délai de priorité de souscription

Un délai de priorité de souscription de sept jours de bourse consécutifs, du 4 décembre 2019 au 12 décembre 2019 (inclus) à 17 heures (heure de Paris) est accordé aux actionnaires inscrits en compte à la date du 3 décembre 2019. Ce délai de priorité n'est ni cessible ni négociable.

Le délai de priorité porte sur le montant initial de l'Augmentation de Capital (ne comprenant pas les Actions Nouvelles à émettre en cas d'exercice de la Clause d'Extension).

Dans le cadre du délai de priorité, les actionnaires de la Société pourront souscrire à titre irréductible à hauteur de leur quote-part dans le capital de la Société. Il n'est pas prévu de souscription réductible dans le cadre du délai de priorité. Les actionnaires souhaitant souscrire au-delà du nombre d'actions auquel ils peuvent prétendre au titre de l'exercice du délai de priorité devront le faire dans le cadre de l'Offre au Public ou du Placement Institutionnel (voir section 5.1.3.2 de la Note d'opération), étant précisé que les actionnaires ne bénéficieront pas dans ce cadre d'une quelconque priorité).

L'Augmentation de Capital est d'un montant initial brut (prime d'émission incluse) de 190.000.078,80 euros, soit un nombre de 2.188.941 Actions Nouvelles, susceptible d'être porté, en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension, à un montant maximum brut (prime d'émission incluse) de 217.000.000 euros, soit un nombre maximum de 2.500.000 Actions Nouvelles.

En pratique, chaque actionnaire pourra passer un ordre de souscription prioritaire en euros portant sur un montant maximum correspondant à (i) 190.000.078,80 euros multiplié par (ii) le nombre d'actions

de la Société qu'il détient (et qu'il aura immobilisé) et divisé par (iii) 1.671.687 (nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus).

A titre d'exemple, un actionnaire détenant 100 actions de la Société pourra passer un ordre de souscription prioritaire portant sur un montant maximum de : $190.000.078,80 \text{ euros} \times (100 / 1.671.687) = 11.365,77 \text{ euros}$.

Le nombre d'Actions Nouvelles attribuées sera égal au montant de l'ordre de souscription prioritaire de chaque actionnaire dans le cadre du délai de priorité divisé par le Prix de Souscription, ce nombre étant arrondi à l'entier inférieur. Par dérogation, tout actionnaire qui se verrait attribuer par application de cette règle le droit de souscrire moins d'une Action Nouvelle aura le droit de souscrire une Action Nouvelle.

L'exercice de ce délai de priorité sera conditionné par l'immobilisation jusqu'à la clôture du délai de priorité, soit jusqu'au 12 décembre 2019 (inclus), des actions de l'actionnaire concerné utilisées à cette fin, auprès de Société Générale Securities Services, 32, rue du Champ-de-Tir, 44308 Nantes CEDEX 03, France, pour les actions inscrites en compte au nominatif pur et auprès de l'intermédiaire financier auprès duquel les actions sont inscrites en compte pour les titres au nominatif administré et au porteur.

La centralisation des ordres de souscription prioritaire sera assurée par Société Générale Securities Services. Les intermédiaires financiers devront adresser les ordres de souscription prioritaire à Société Générale Securities Services.

5.1.3.2 Offre

Structure de l'Offre

Les Actions Nouvelles non souscrites dans le cadre du délai de priorité décrit ci-dessous feront l'objet d'une offre globale (l'« **Offre** »), comprenant :

- une offre au public en France, principalement destinée aux personnes physiques (l'« **Offre au Public** ») ; et
- un placement en France auprès d'investisseurs qualifiés tels que définis à l'article 2 (e) du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement et du Conseil du 14 juin 2017 (le « **Règlement Prospectus** »), réalisé selon la procédure dite de construction du livre d'ordres telle que développée par les usages professionnels (le « **Placement Institutionnel** »).

S'agissant des États membres de l'Espace Economique Européen (autres que la France), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des valeurs mobilières objet du Prospectus rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États membres.

Offre au Public

L'Offre au Public sera ouverte du 4 décembre 2019 au 12 décembre 2019 à 17 heures (heure de Paris) pour les souscriptions aux guichets et par Internet si cette possibilité leur est donnée par leur intermédiaire financier, sans possibilité de clôture par anticipation. Les personnes souhaitant passer des ordres de souscription dans le cadre de l'Offre au Public devront s'adresser à leur intermédiaire financier.

Les ordres devront être passés pour des montants en euros.

Les intermédiaires financiers devront adresser, au plus tard le 13 décembre 2019 à 10 heures (heure de Paris), les ordres de souscription reçus dans le cadre de l'Offre au Public à Société Générale Securities

Services, 32, rue du Champ-de-Tir, 44308 Nantes CEDEX 03, France, qui assurera la centralisation des ordres de souscription.

Société Générale Securities Services déterminera pour chaque donneur d'ordres dans le cadre de l'Offre au Public le nombre d'Actions Nouvelles demandées lequel correspondra au montant de l'ordre de souscription en euros divisé par le Prix de Souscription, ce nombre étant arrondi à l'entier inférieur.

Placement Institutionnel

Le Placement Institutionnel aura lieu du 4 décembre 2019 au 16 décembre 2019 inclus (à 17 heures (heure de Paris)). La date de clôture du Placement Institutionnel pourra être anticipée. Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Institutionnel devront être reçus par le Coordinateur Global et Teneur de Livre à compter du 4 décembre 2019 et au plus tard avant la clôture du livre d'ordres.

5.1.3.3 Calendrier indicatif

3 décembre 2019	Visa de l'AMF sur le Prospectus Signature du Contrat de Placement
4 décembre 2019	Diffusion du communiqué de presse annonçant les principales caractéristiques de l'Offre, la mise à disposition du Prospectus (avant ouverture des marchés) Publication par Euronext de l'avis d'ouverture de l'Offre au Public Ouverture du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Institutionnel
12 décembre 2019	Clôture du délai de priorité à 17 heures (heure de Paris) Clôture de l'Offre au Public à 17 heures (heure de Paris) Centralisation
16 décembre 2019	Date indicative de clôture du Placement Institutionnel (sauf clôture anticipée) Exercice potentiel de la Clause d'Extension Diffusion par la Société du communiqué de presse indiquant les résultats de l'Augmentation de Capital
18 décembre 2019	Emission des Actions Nouvelles – Règlement-livraison des Actions Nouvelles

5.1.4 Révocation/Suspension de l'offre

L'émission des Actions Nouvelles fait l'objet d'engagements de souscription de la part de Tikehau Capital, Sofidy, la SCI Primonial Capimmo, Sogecap (pour son compte et celui de certaines de ses filiales), SC Tangram (gérée par Amundi Immobilier), Clay Asset Management, Foncière CEptentrion (Caisse d'Epargne Hauts de France) et Sighs Wood Investissements - 4 portant sur environ 110 % du montant initial de l'Augmentation de Capital (et 97 % du montant maximal de l'augmentation de capital en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension).

L'émission des Actions Nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Le Contrat de Placement pourra être résilié à tout moment jusqu'à (et y compris) la réalisation effective du règlement-livraison de l'Augmentation de Capital dans certaines circonstances. La résiliation du Contrat de Placement n'entraînera pas l'annulation de l'Augmentation de Capital, les ordres de souscriptions placés dans le cadre du délai de priorité et de l'Offre au Public ainsi que les ordres alloués dans le cadre du Placement Institutionnel demeurant valables.

L'Augmentation de Capital sera annulée par la Société à la date de règlement-livraison si les souscriptions reçues représentent moins de 75 % du montant initial de l'Augmentation de Capital. Il est cependant rappelé que la Société a reçu des engagements de souscription dont le montant représente 110 % du montant initial de l'Augmentation de Capital.

En cas de non atteinte du seuil de 75 % du montant initial de l'Augmentation de Capital ou de non émission du certificat du dépositaire, cette information fera l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et mis en ligne sur le site internet de la Société et d'un avis diffusé par Euronext.

5.1.5 Réduction de la souscription

Les actionnaires de la Société bénéficient d'un délai de priorité à titre irréductible dans les conditions décrites à la section 5.1.3.1 de la Note d'opération. Sous réserve de la règle d'arrondi du nombre d'Actions Nouvelles attribuées prévue à la section 5.1.3.1 de la Note d'opération, leurs ordres ne pourront pas être réduits en deçà de leur quote-part proportionnelle du montant initial de l'Augmentation de Capital (hors exercice de la Clause d'Extension).

Les ordres de souscription dans le cadre de l'Offre au Public et du Placement Institutionnel pourront être réduits en fonction de l'importance de la demande et du nombre d'Actions Nouvelles souscrites par les actionnaires dans le cadre du délai de priorité. Les ordres du public seront servis de manière à éviter tout déséquilibre manifeste aux dépens du public. Si le nombre total d'actions demandées dans le cadre de l'Offre au Public est supérieur au nombre de titres qui seront alloués à l'Offre au Public, les ordres seront réduits proportionnellement.

5.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

Il n'y a pas de minimum et/ou de maximum de souscription (voir toutefois section 5.1.3.1 de Note d'opération pour les ordres de souscription prioritaire des actionnaires).

5.1.7 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription reçus dans le cadre du délai de priorité et de l'Offre au Public sont irrévocables.

Les ordres de souscription émis dans le cadre du Placement Institutionnel pourront être révoqués auprès du Coordinateur Global et Teneur de Livre jusqu'au 16 décembre 2019 à 12 heures (heure de Paris) selon le calendrier indicatif (étant précisé que les engagements de souscription reçus par la Société sont irrévocables).

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Délai de priorité

Dans le cadre du délai de priorité, les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs seront reçues entre le 4 décembre 2019 et le 12 décembre 2019 de la manière suivante :

- pour les souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, les souscriptions et les versements des fonds seront reçus par les intermédiaires financiers teneurs de comptes ; et

- pour les actionnaires dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure, les souscriptions et les versements des fonds seront reçus par Société Générale Securities Services, 32, rue du Champ-de-Tir, 44308 Nantes CEDEX 03, France.

Offre au Public

Les personnes désirant participer à l'Offre au Public devront déposer leurs ordres auprès d'un intermédiaire financier habilité en France, au plus tard le 12 décembre 2019 à 17 heures (heure de Paris) pour les souscriptions aux guichets et par Internet si cette possibilité leur est donnée par leur intermédiaire financier.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix d'émission. Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les sommes versées lors des souscriptions et se trouvant disponibles après les allocations seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de Société Générale Securities Services, qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital.

La date de livraison prévue des Actions Nouvelles est le 18 décembre 2019 selon le calendrier indicatif.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

Les résultats de l'Offre feront l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et d'un avis Euronext Paris le 16 décembre 2019 (sauf clôture anticipée).

5.1.10 Droit préférentiel de souscription

L'augmentation de capital de la Société sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société et avec un délai de priorité, dans les conditions décrites à la section 5.1.3.1 de la Note d'opération.

5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'offre

Catégorie d'investisseurs potentiels et pays dans lesquels l'Offre et le délai de priorité seront ouverts

Dans le cadre du délai de priorité, les actionnaires de la Société pourront souscrire aux Actions Nouvelles selon les modalités décrites à la section 5.1.3.1 de la Note d'opération.

Les Actions Nouvelles non souscrites dans le cadre du délai de priorité feront l'objet d'une Offre au Public en France et d'un Placement Institutionnel uniquement en France destiné aux investisseurs qualifiés tels que définis à l'article 2 (e) du Règlement Prospectus, réalisé selon la procédure dite de construction du livre d'ordres telle que développée par les usages professionnels.

Règles de distribution liées au statut de FIA de la Société

Il est par ailleurs rappelé que la Société est une société anonyme de droit français qui a été qualifiée par l'AMF de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA). L'AMF a délivré à la Société une autorisation de commercialisation en France. Il appartient aux investisseurs (OPCVM et FIA, investisseurs institutionnels, etc.) de respecter les règles d'investissement et de vérifier la manière dont un

investisseur dans la Société doit être traité. Ni la Société, ni Sofidy (société de gestion de Selectirente), ni le Coordinateur Global et Teneur de Livre, ni aucun distributeur n'étant responsable de cette analyse.

Document d'informations clés

Conformément au règlement n°1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 relatif aux documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance et ses actes d'exécution et délégués, un document d'informations clés a été préparé et est disponible sur le site internet de la Société.

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du Prospectus, la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux Actions Nouvelles émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et nonavenus.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du paragraphe.

Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

5.2.1.1 Restrictions concernant les États de l'Espace Économique Européen (autres que la France)

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « **États membres** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États membres.

Il est rappelé que le Placement Institutionnel ne sera réalisé qu'auprès d'investisseurs qualifiés (au sens du Règlement Prospectus) situés en France.

5.2.1.2 Restrictions complémentaires concernant les États-Unis d'Amérique

États-Unis d'Amérique

Les Actions Nouvelles n'ont été et ne seront enregistrées au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique, telle que modifiée (*U.S. Securities Act of 1933, as amended*, désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** »). Les Actions Nouvelles ne peuvent être et ne seront pas offertes, vendues ou livrées sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S de l'*U.S. Securities*

Act (le « **Règlement S** »). En conséquence, aux États-Unis d'Amérique, les actionnaires ou investisseurs ne pourront pas participer à l'offre et souscrire les Actions Nouvelles.

Sous réserve d'une exemption de l'*U.S. Securities Act*, aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Chaque acquéreur d'Actions Nouvelles sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu qu'il acquiert les Actions Nouvelles dans le cadre des opérations extraterritoriales « *offshore transactions* » tels que définis par le Règlement S.

Sous réserve d'une exemption de l'*U.S. Securities Act*, les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Actions Nouvelles de clients ayant une adresse située aux États-Unis et lesdites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période souscription, une offre de vente ou une vente des Actions Nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer être une violation des obligations d'enregistrement au titre du *U.S. Securities Act* si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens de l'*U.S. Securities Act*.

5.2.2 Engagements de souscription et intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5 %

À la date du Prospectus, la Société dispose d'engagements de souscription (les « **Engagements de Souscription** ») d'un montant total de 209 millions d'euros, représentant environ 110 % de l'Augmentation de Capital (hors exercice de la Clause d'Extension) qui se répartissent de la manière suivante :

- Tikehau Capital SCA s'est engagée à placer un ordre dans le cadre du délai de priorité d'un montant de 69.303.203 d'euros ainsi qu'un ordre complémentaire dans le cadre du Placement Institutionnel d'un montant de 13.433.081 d'euros (l'« **Ordre Complémentaire** ») et Sofidy s'est engagée à placer un ordre dans le cadre du délai de priorité d'un montant de 14.311.584 d'euros. L'Ordre Complémentaire est destiné, en cas d'exercice de la Clause d'Extension, à maintenir une détention du Sous-total Tikehau Capital (composé des sociétés Tikehau Capital SCA, Sofidy et GSA Immobilier) supérieure à la moitié du capital et des droits de vote de la Société ;
- la SCI Primonial Capimmo s'est engagée de manière irrévocable à placer un ordre dans le cadre du délai de priorité lui permettant de maintenir sa participation actuelle (soit 17,26 % du capital) ainsi qu'un ordre complémentaire dans le cadre du Placement Institutionnel à hauteur de 4 % du montant de l'Augmentation de Capital ;
- Sogecap (pour son compte ou celui de certaines filiales) s'est engagée de manière irrévocable à participer à hauteur d'un montant de 50 millions d'euros ;
- SC Tangram (gérée par Amundi Immobilier) s'est engagée de manière irrévocable à participer à hauteur d'un montant de 15 millions d'euros ;
- Clay Asset Management s'est engagée de manière irrévocable à participer à hauteur d'un montant de 3 millions d'euros ; et

- Foncière CEptentrion (Caisse d'Epargne Hauts de France) s'est engagée de manière irrévocable à participer à hauteur d'un montant de 3 millions d'euros ; et
- Sighs Wood Investissements - 4 s'est engagée de manière irrévocable à participer à hauteur d'un montant de 999.936 euros.

Dans le cadre de son engagement de souscription, Sogecap a fait part à la Société de son souhait de disposer d'un représentant au conseil de surveillance de la Société, dont la nomination devrait intervenir à la prochaine assemblée générale.

Le tableau ci-après synthétise les Engagements de Souscription :

	Montant en euros des engagements dans le cadre du délai de priorité	Montant en euros des engagements dans le cadre du Placement Institutionnel	Total
Actionnaires			
Tikehau Capital SCA	69.303.203	13.433.081	82.736.284
Sofidy	14.311.584		14.311.584
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	83.614.787	13.433.081	97.047.868
SCI Primonial Capimmo	32.796.078	7.599.948	
Nouveaux Investisseurs			
SC Tangram (gérée par Amundi Immobilier)		15.000.000	15.000.000
Sogecap		50.000.000	50.000.000
Clay Asset Management		2.963.000	2.963.000
Foncière CEptentrion (Caisse d'Epargne Hauts de France)		3.000.000	3.000.000
Sighs Wood Investissements - 4		999.936	999.936
Total	116.410.865	92.995.965	209.406.830

Par ailleurs, les membres du conseil de surveillance mentionnés ci-après ont chacun indiqué leur intention de participer à l'Augmentation de Capital : Dominique Dudan à hauteur d'un montant d'environ 5.000 euros, Hubert Martinier (par l'intermédiaire de la société Hubert Martinier Patrimoine et Assurance) à hauteur d'un montant d'environ 100.000 euros, et Cécile Mayer-Levi à hauteur d'un montant de 6.000 euros.

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires.

5.2.3 Information pré-allocation

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par priorité, aux actionnaires existants de la Société inscrits en compte à la date du 3 décembre 2019, qui pourront exercer ce droit dans les conditions décrites à la section 5.1.3.1 de la Note d'opération.

L'Offre ne comporte aucune autre tranche que celles décrites aux sections 5.1.3.1 et 5.1.3.2 de la Note d'opération.

5.2.4 Notification aux souscripteurs

A l'issue de la clôture de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 de la Note d'opération, le nombre d'Actions Nouvelles émises sera porté à la connaissance du public par la diffusion par la Société d'un communiqué de presse qui sera également mis en ligne sur le site internet de la Société et la diffusion d'un avis par Euronext relatif à l'admission des Actions Nouvelles.

Les actionnaires ayant passé, dans le cadre du délai de priorité, des ordres de souscription recevront un nombre d'Actions Nouvelles égal au montant de leur ordre de souscription prioritaire dans le cadre du délai de priorité divisé par le Prix de Souscription, ce nombre étant arrondi à l'entier inférieur, dans les conditions prévues à la section 5.1.3.1 de la Note d'opération.

Dans le cadre de l'Offre au Public, les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par leur intermédiaire financier.

Dans le cadre du Placement Institutionnel, les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par le Coordinateur Global et Teneur de Livre.

5.3 PRIX DE SOUSCRIPTION

5.3.1 Fixation du Prix de Souscription

Quatre-vingt-six euros et quatre-vingt centimes euros (86,80 €) par Action Nouvelle (le « **Prix de Souscription** »). Le Prix de Souscription correspondra au prix des Actions Nouvelles offertes dans le cadre du délai de priorité et de l'Offre au Public et sera égal au prix des Actions Nouvelles offertes dans le cadre du Placement Institutionnel.

Le Prix de Souscription fait ressortir une décote de 0,23 % par rapport au cours moyen pondéré sur les volumes de l'action de la Société au cours des trois dernières séances de bourse précédant le 4 décembre 2019, date de début de l'offre au public (soit, compte tenu de la suspension du cours de l'action Selectirente à compter du 29 novembre 2019, les séances des 26, 27 et 28 novembre 2019).

5.3.2 Description de la procédure de publication du Prix de Souscription

Sans objet.

5.3.3 Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription

L'augmentation de capital de la Société sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société et avec un délai de priorité, dans les conditions décrites à la 5.1.3.1 de la Note d'opération

5.4 PLACEMENT ET GARANTIE

5.4.1 Coordonnées du Coordinateur Global et Teneur de Livre

Les coordonnées du Coordinateur Global et Teneur de Livre de l'Augmentation de Capital sont :

Coordinateur Global et Teneur de Livre

Natixis

30, avenue Pierre Mendès-France
75013 Paris
France

5.4.2 Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez Société Générale Securities Services, qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de

Capital.

Le service des titres et le service financier des actions de la Société sont assurés par Société Générale Securities Services (32, rue du Champ de Tir - CS 30812 - 44 308 NANTES Cedex 03).

5.4.3 Garantie – Engagement d'exercice / d'abstention / de conservation

5.4.3.1 Garantie

L'Augmentation de Capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Un contrat de placement sera conclu ce jour entre le Coordinateur Global et Teneur de Livre et la Société (le « **Contrat de Placement** »). Aux termes du Contrat de Placement, le Coordinateur Global et Teneur de Livre s'est engagé à assister la Société dans le cadre de la souscription des Actions Nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital. Le Coordinateur Global et Teneur de Livre n'agit pas en qualité de garant au titre de l'Augmentation de Capital.

Le Contrat de Placement comporte une clause de résiliation usuelle pour ce type de contrat et peut donc être résilié par le Coordinateur Global et Teneur de Livre jusqu'à la date de règlement-livraison (incluse) des Actions Nouvelles offertes dans le cadre de la présente opération, notamment en cas d'inexactitude ou de non-respect des déclarations et garanties de la Société ou de non-respect des engagements de la Société, dans l'hypothèse où l'une des conditions préalables ne serait pas réalisée à la date de règlement-livraison ou encore en cas de survenance d'événements majeurs ayant un effet d'une importance telle qu'ils rendraient impossible ou compromettraient sérieusement le placement et l'émission des Actions Nouvelles.

5.4.3.2 Engagement d'exercice / d'abstention / de conservation

Engagement d'abstention de la Société

Aux termes du Contrat de Placement, la Société s'est engagée à l'égard du Coordinateur Global et Teneur de Livre à ne pas (i) offrir, mettre en gage, vendre, émettre, ou vendre des options ou contrat d'achat, acheter des options ou contrats de vente, accorder des options ou droits d'acheter ou transférer d'une autre manière, directement ou indirectement, des actions de la Société ou d'autres titres financiers substantiellement similaires aux actions de la Société, ou des titres convertibles, remboursables ou échangeables en, ou représentant le droit de recevoir des, actions ou lesdits titres financiers, ou (ii) conclure des produits dérivés ayant un effet économique similaire portant sur ses actions ou ces titres financiers ou (iii) déposer un projet de prospectus auprès de l'AMF ou un document comparable auprès d'une autorité compétente dans une autre juridiction, relatif à l'offre d'actions de la Société ou de titres convertibles ou échangeables en actions de la Société ou d'annoncer publiquement son intention de faire ce qui précède, pendant une période expirant 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sans l'accord préalable écrit du Coordinateur Global et Teneur de Livre.

Cet engagement est consenti sous réserve des exceptions suivantes :

- l'émission des Actions Nouvelles ;
- les achats et ventes d'actions dans le cadre du programme de rachat d'actions de la Société conformément aux réglementations applicables (y compris dans le cadre d'un contrat de liquidité) ; et
- l'émission d'actions nouvelles sur conversion des obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANes) émises par la Société le 17 décembre 2013.

Engagement de conservation des investisseurs

Dans le cadre des Engagements de Souscription, les investisseurs se sont engagés, de manière irrévocable, pendant une période de 180 jours calendaires à compter de la date de réalisation de l'émission, à ne pas (i) procéder à un quelconque transfert, direct ou indirect, des Actions Nouvelles, notamment par voie d'offre, cession ou promesse de cession, transfert temporaire ou échange, (ii) conclure une opération ayant un effet économique équivalent ou (iii) annoncer publiquement leurs intentions de procéder à une telle opération.

5.4.4 Date de signature du Contrat de Garantie

Non applicable.

6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATIONS

6.1 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 18 décembre 2019. Elles seront négociées la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le code ISIN FR0004175842.

6.2 PLACE DE COTATION

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

6.3 OFFRES SIMULTANÉES D'ACTIONS

Non applicable.

6.4 CONTRAT DE LIQUIDITE

La Société a conclu un contrat de liquidité avec Invest Securities le 9 octobre 2006.

6.5 STABILISATION – INTERVENTION SUR LE MARCHÉ

Non applicable.

6.6 CLAUSE D'EXTENSION

En fonction de la demande dans le cadre de l'Offre, la Société pourra, après consultation de Natixis, décider d'augmenter la taille initiale de l'Augmentation de Capital d'un montant maximal de 26.999.921,20 euros (prime d'émission incluse) (ce montant étant susceptible d'ajustement dans le cadre du traitement des rompus) (la « **Clause d'Extension** »).

En cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension, l'Augmentation de Capital serait portée à un montant brut maximum (prime d'émission incluse) de 217.000.000 euros, soit un nombre maximum de 2.500.000 Actions Nouvelles.

La décision d'exercer la Clause d'Extension sera prise par la Société, après consultation de Natixis au plus tard au moment de la constatation des résultats de l'Augmentation de Capital prévue au plus tard le 16 décembre 2019 (selon le calendrier indicatif) et sera mentionnée dans le communiqué de presse diffusé par la Société et mis en ligne sur le site internet de la Société et dans l'avis diffusé par Euronext annonçant les résultats de l'Augmentation de Capital.

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Sans objet.

8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

Le produit brut de l'émission correspond au produit du nombre d'Actions Nouvelles à émettre et du prix d'émission unitaire des Actions Nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission seraient les suivants :

(i) en cas de réalisation d'une Augmentation de Capital à 100 % (en l'absence d'exercice intégral de la Clause d'Extension) :

- produit brut : environ 190 millions d'euros ;
- rémunération estimée globale des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 0,75 million d'euros (hors taxes) ;
- produit net estimé : environ 189 millions d'euros.

(ii) en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital (après exercice intégral de la Clause d'Extension) :

- produit brut : environ 217 millions d'euros ;
- rémunération estimée globale des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 0,95 million d'euros (hors taxes) ;
- produit net estimé : environ 216 millions d'euros.

9. DILUTION

9.1 INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres sociaux de la Société (*calculs effectués sur la base des capitaux propres sociaux de la Société au 30 juin 2019 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus, après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles	44,08	44,01
Après émission de 2.188.941 Actions Nouvelles (<i>souscription à 100 %</i>) (sans exercice de la Clause d'Extension)	68,13	68,08
Après émission de 2.500.000 Actions Nouvelles, en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension	69,48	69,43

⁽¹⁾ En cas de conversion intégrale des 2.790 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) émises par la Société le 17 décembre 2013, arrivant à échéance le 1^{er} janvier 2020, dont l'exercice du droit à conversion n'a pas été, à la connaissance de la Société, exercé.

9.2 INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (*calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles	1,00 %	1,00 %
Après émission de 2.188.941 Actions Nouvelles (<i>souscription à 100 %</i>) (sans exercice de la Clause d'Extension)	0,43 %	0,43 %
Après émission de 2.500.000 Actions Nouvelles, en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension	0,40 %	0,40 %

⁽¹⁾ En cas de conversion intégrale des 2.790 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) émises par la Société le 17 décembre 2013, arrivant à échéance le 1^{er} janvier 2020, dont l'exercice du droit à conversion n'a pas été, à la connaissance de la Société, exercé.

9.3 INCIDENCE SUR LA REPARTITION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Répartition du capital avant l'émission des Actions Nouvelles

A la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société à la date du visa sur le Prospectus est la suivante⁽¹⁾ :

Actionnaires	Nombre d'actions	% capital et droits de vote théorique
Tikehau Capital SCA ⁽²⁾	609.754	36,48 %
Sofidy ⁽³⁾	361.623	21,63 %
GSA Immobilier ⁽⁴⁾	576	0,03 %
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<i>971.953</i>	<i>58,14 %</i>
Sofidiane ⁽⁵⁾	32.479	1,94 %
Makemo Capital ⁽⁶⁾	47.030	2,81 %
AF&Co ⁽⁷⁾	1	0 %
M. Antoine Flamarion	1.750	0,1 %
M. Christian Flamarion	822	0,05 %
<i>Sous total Concert</i>	<i>1.054.035</i>	<i>63,05 %</i>
Presbourg Kleber Immobilier ⁽⁸⁾	57.604	3,45 %
Mme Blandine Labouret	27.626	1,65 %
M. Philippe Labouret	1	0,0 %
<i>Sous-total concert Labouret⁽⁹⁾</i>	<i>85.231</i>	<i>5,10 %</i>
Auto-contrôle	4.204	0,25 %
Primonial Capimmo	288.552	17,26 %
Pleiade	96.000	5,74 %
Autres actionnaires	143.665	8,59 %
Total	1.671.687	100 %

(1) Tikehau Capital est une société contrôlée par Tikehau Capital Advisors, celle-ci détient directement 36,99 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital et 100 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital General Partner, le gérant unique et seul associé commandité de Tikehau Capital.

(2) Sofidy est détenue à 100% par Tikehau Capital.

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

(4) Sofidiane est membre du conseil de surveillance de Sofidy et est contrôlée par M. Christian Flamarion.

(5) Makemo Capital est détenue conjointement par les sociétés AF&Co et MCH, deux sociétés qui sont respectivement contrôlées par M. Antoine Flamarion et M. Mathieu Chabran et qui sont mandataires sociaux de Tikehau Capital General Partner, le gérant de Tikehau Capital.

(6) AF&Co est mandataire social de Tikehau Capital General Partner, le gérant de Tikehau Capital, et est contrôlée par M.

Antoine Flamarion.

(7) Société contrôlée par Monsieur Philippe Labouret, membre du Conseil de Surveillance de la Société.

(8) Les époux Labouret (étant précisé que Monsieur Philippe Labouret est membre du Conseil de Surveillance de la Société) et Presbourg Kleber Immobilier agissant de concert.

Répartition du capital post réalisation de l'Augmentation de Capital (après exercice intégral de la Clause d'Extension), compte-tenu des engagements de souscription reçus

Le tableau ci-dessous présente, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de votes de la Société à l'issue de l'Augmentation de Capital (après exercice de la Clause d'Extension), compte tenu des engagements de souscription reçus (voir la section 5.2.2 de la Note d'opération) :

Actionnaires	Nombre d'actions	% capital et droits de vote théorique
Tikehau Capital SCA	1.562.937	37,47 %
Sofidy	526.503	12,62 %
GSA Immobilier	576	0,01 %
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<i>2.090.016</i>	<i>50,10 %</i>
Sofidiane	32.479	0,78 %
Makemo Capital	47.030	1,13 %
AF&Co	1	0,00 %
M. Antoine Flamarion	1.750	0,04 %
M. Christian Flamarion	822	0,02 %
<i>Sous total Concert</i>	<i>2.172.098</i>	<i>52,07 %</i>
Presbourg Kleber Immobilier	57.604	1,38 %
Mme Blandine Labouret	27.626	0,66 %
M. Philippe Labouret	1	0,00 %
<i>Sous-total concert Labouret</i>	<i>85.231</i>	<i>2,04 %</i>
Auto-contrôle	4.204	0,11 %
Sogecap ⁽¹⁾	576.036	13,81 %
SCI Primonial Capimmo	753.944	18,07 %
Pleiade	96.000	2,30 %
Autres actionnaires ⁽²⁾	484.174	11,61 %
Total	4.171.687	100 %

(*) Le tableau ne tenant pas compte de la conversion éventuelle des 2.790 OCEANes restant en circulation à la connaissance de la Société.

(1) Pour son compte ou celui de certaines de ses filiales.

(2) SC Tangram (gérée par Amundi Immobilier), Foncière CEptentrion (Caisse d'Epargne Hauts de France), Clay Asset Management et Sighs Wood Investissements - 4 étant comptabilisés dans la rubrique « autres actionnaires » dans la mesure où aucun d'eux ne détiendra plus de 5 % du capital ou des droits de vote à l'issue de l'Augmentation de Capital.

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1 CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L’OFFRE

Non applicable.

10.2 AUTRES INFORMATIONS VERIFIEES PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Non applicable.