



SELECTIRENTE

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 26 746 992 €
Siège social : 303 Square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 414 135 558

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL



Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 3 décembre 2019 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129 du 14 juin 2017, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel de Selectirente peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

En application de l'Annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019, les éléments suivants sont inclus par référence : les pages mentionnées dans la table de concordance ci-après s'agissant du document de référence 2018 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 25 avril 2019 sous le numéro D.19-0399 et du rapport financier semestriel au 30 juin 2019 publié par la société le 24 septembre 2019.

Des exemplaires du document de référence 2018 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 25 avril 2019 sous le numéro D.19-0399, du rapport financier semestriel au 30 juin 2019 publié par la société le 24 septembre 2019 et du présent document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais au siège social de Selectirente, 303 Square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex, sur le site de la société (www.selectirente.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| INFORMATIONS IMPORTANTES | 3 |
| 1. SECTIONS MODIFIEES DU DOCUMENT DE REFERENCE 2018 AFIN DE SATISFAIRE LES ANNEXES 1 ET 2 DU REGLEMENT DELEGUE..... | 4 |
| 1.1. Facteurs de risques..... | 4 |
| 1.2. Stratégie..... | 13 |
| 1.3. Aperçu des activités | 15 |
| 1.4. Trésorerie et capitaux..... | 16 |
| 1.5. Divers..... | 17 |
| 2. SECTIONS MISES A JOUR DU DOCUMENT DE REFERENCE 2018 | 19 |
| 2.1. Aperçu des activités 2019 | 19 |
| 2.1.1. Répartition des revenus locatifs au 31 octobre 2019..... | 19 |
| 2.1.2. Principaux investissements de la Société depuis le 30 juin 2019 | 19 |
| 2.1.3. Investissements à venir | 20 |
| 2.2. Communiqués de presse..... | 20 |
| 2.2.1. Communiqué de presse du 25 juillet 2019..... | 20 |
| 2.2.2. Communiqué de presse du 24 septembre 2019 | 23 |
| 2.2.3. Communiqué de presse du 6 novembre 2019..... | 24 |
| 2.3. Principaux mouvements sur le patrimoine réévalué depuis le 30 juin 2019 | 27 |
| 3. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE, SES STATUTS ET SON CAPITAL..... | 28 |
| 3.1. Actionnariat de la Société à la date du Document d’Enregistrement Universel | 28 |
| 3.2. Gouvernance | 29 |
| 3.3. Informations diverses..... | 36 |
| 4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES | 37 |
| 4.1. Personne responsable du Document d’Enregistrement Universel..... | 37 |
| 5. TABLE DE CONCORDANCE..... | 38 |

INFORMATIONS IMPORTANTES

Remarques générales

Selectirente est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 26 746 992 €, dont le siège social est situé 303 Square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro d'identification B 414 135 558, désignée « Selectirente » ou la « Société » dans le présent document d'enregistrement universel.

Dans le présent document d'enregistrement universel, et sauf indication contraire :

- « **Document d'Enregistrement Universel** » désigne le présent document d'enregistrement universel ;
- « **Document de Référence 2018** » a le sens qui lui est donné au Chapitre 5 du Document d'enregistrement Universel ; et
- « **Rapport Financier Semestriel 2019** » a le sens qui lui est donné au Chapitre 5 du Document d'Enregistrement Universel.

Informations prospectives

Le Document d'Enregistrement Universel contient des indications sur les perspectives et les axes de développement de Selectirente 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 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 Document d'Enregistrement Universel 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 Document d'Enregistrement Universel sont données uniquement à la date de publication du Document d'Enregistrement Universel. Sauf obligation législative ou réglementaire, 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 Document d'Enregistrement Universel afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Document d'Enregistrement Universel. La Société opère dans un environnement concurrentiel et en constante évolution, il 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.

1. SECTIONS MODIFIEES DU DOCUMENT DE REFERENCE 2018 AFIN DE SATISFAIRE LES ANNEXES 1 ET 2 DU REGLEMENT DELEGUE

1.1. Facteurs de risques

Les investisseurs potentiels sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations présentées dans le Document d'Enregistrement Universel, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente Section. Conformément aux dispositions de l'article 16 du Règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017, la présente Section inclut les risques qui sont, à la date du Document d'Enregistrement Universel, ceux dont la Société estime que la réalisation éventuelle pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives. Les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls risques auxquels la Société est exposée.

Afin de présenter les risques décrits dans la présente Section 1.1, la Société a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants, dans un ordre que la Société considère être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie, qui correspond à sa perception actuelle de l'importance de ces facteurs de risque pour la Société, fondée sur la probabilité actuellement perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact négatif. Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques. 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.

La présente Section prend en compte les dispositions du Règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017 entrées en vigueur le 21 juillet 2019.

RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier commercial

Le patrimoine immobilier de la Société était constitué de 97,6 % d'immobilier commercial en France et 2,4 % en Belgique au 30 juin 2019 et de respectivement 97,4 % et 2,6 % au 31 décembre 2018. La part de commerces de centre-ville et milieu urbain représentait 85,9 % du portefeuille de la Société au 30 juin 2019 et 85,4 % au 31 décembre 2018. L'évolution de la conjoncture économique en générale et de la consommation des ménages en particulier est susceptible d'affecter de manière significative le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs, la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et donc ses perspectives de croissance.

La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande en murs de commerce. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation (hausse du taux de vacance) et sur la capacité des locataires à payer leur loyer et leurs charges locatives.

Un environnement économique défavorable est susceptible de s'accompagner d'une baisse du pouvoir d'achat des ménages. Une telle situation peut entraîner une dégradation de la santé économique des commerçants et, par conséquent, une baisse des revenus locatifs de la Société et/ou une dégradation du taux d'occupation de son patrimoine. A titre d'exemple, selon l'INSEE, le pouvoir d'achat a diminué de 2,4% sur la période 2008-2018. Cette baisse n'a cependant pas été uniforme sur le territoire français et a moins affecté les grandes métropoles dynamiques que les villes de petite taille et les zones de périphérie. Or, Paris et les grandes métropoles régionales sont précisément les cibles d'investissement de la Société.

L'évolution des habitudes de consommation des ménages peut également impacter défavorablement le marché de l'immobilier commercial. Le développement du commerce électronique constitue à ce titre la principale menace susceptible de peser sur la demande de location de murs de commerces et donc sur l'activité de Société. A ce titre, les commerces de centre-ville des grandes métropoles ciblées par la Société offrant la proximité sont en moyenne moins touchés par ce phénomène que les commerces de périphérie.

Au sein du marché de l'immobilier commercial, d'autres typologies d'immobilier commercial, telles que les moyennes et grandes surfaces de périphérie et les centres commerciaux sont susceptibles de créer des

phénomènes de désertification commerciale de certains centres-villes et donc de créer de la vacance commerciale structurelle affectant possiblement les actifs de la Société. Ce risque est accentué dans les villes moyennes et de périphérie, auxquelles la Société est plus marginalement exposée.

Par ailleurs, une dégradation d'un certain nombre d'autres facteurs caractérisant la situation économique en général, tels que les variations portant sur le niveau des taux d'intérêts ou l'indice des loyers commerciaux (ILC), sur lesquels sont indexés les loyers des baux, entraînerait une évolution défavorable de la valeur des actifs, de la liquidité du marché de ces actifs ainsi que des revenus locatifs de la Société. Une diminution de ce dernier entraînerait en bout de chaîne une diminution du rendement des actifs nouvellement acquis. Concernant les clauses d'indexation à l'ILC contenues dans les baux actuels ou futurs, la Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 14 janvier 2016 (n°14-24681) que celles-ci devaient couvrir une indexation à la hausse comme à la baisse. Une baisse de cet indice serait susceptible d'affecter l'intégralité des baux ainsi indexés.

La qualité du portefeuille de la Société, principalement constitué d'actifs commerciaux de centre-ville à Paris et dans les principales métropoles régionales, ainsi que sa forte mutualisation en termes de secteur d'activité des locataires est de nature à atténuer l'impact de ce risque. Par ailleurs, l'évolution de l'environnement économique est suivie de près par la Société lors de la mise en œuvre de la stratégie et des politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

Risque de survenance : modéré ; incidence nette : moyenne ; horizon : moyen terme

Risques liés à l'environnement concurrentiel et la montée du commerce électronique

Dans le cadre de son activité locative, la Société est confrontée à une concurrence provenant des surfaces commerciales implantées en périphérie des villes ou encore de grands centres commerciaux régionaux détenus par des sociétés concurrentes et situés sur une zone de chalandise étendue se confondant parfois avec celle couverte par ses propres actifs. Par ailleurs, la croissance constante du commerce électronique est susceptible de réduire le besoin des enseignes de distribution en matière de surfaces commerciales et de perturber certains segments commerciaux et/ou rendre certaines boutiques non rentables, ce qui pourrait avoir un impact sur la demande de surfaces commerciales de proximité et par conséquent sur les revenus locatifs de la Société, ainsi que sur le taux d'impayé.

A titre d'exemple, certaines agences bancaires sont aujourd'hui menacées par le développement des services bancaires en ligne (applications bancaires et banques en ligne). Au 31 décembre 2018, les agences bancaires physiques représentent 13 actifs dans le patrimoine de la Société, pour un loyer annuel total cumulé de 1 274 842 €. La sélection d'actifs situés à un emplacement privilégié permet d'atténuer ce risque de vacance en facilitant les actions de relocations.

Ces différents facteurs sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires de ses locataires, leurs perspectives de développement et de résultats ainsi que les revenus locatifs et les résultats de la Société.

Dans le cadre de sa politique d'acquisitions, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs de l'investissement immobilier (foncières cotées, fonds d'investissement ou véhicules d'épargne immobilière (SCPI, OPCI...), family offices, investisseurs, particuliers...) dont certains disposent d'une surface financière plus importante, d'un patrimoine plus important et/ou une capacité de promotion propre. Dans un contexte marqué par la maturité du marché et la rareté des actifs susceptibles de répondre aux objectifs de développement de la Société, celle-ci pourrait à l'avenir ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs. Cette concurrence à l'investissement a été renforcée en 2014 par la mise en application de la Loi Pinel prévoyant, en cas de vente d'un local à usage commercial, un droit de préemption au profit du locataire. Néanmoins, la société de gestion SOFIDY occupe une place importante et reconnue sur la typologie d'actifs visée par la Société, ce qui est de nature à atténuer ce risque.

Risque de survenance : modéré ; incidence nette : moyenne ; horizon : moyen terme

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux de la Société est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, évolution du marché du travail, évolution du marché de l'immobilier commercial, taux d'intérêt...) et internes (taux d'occupation, niveau de loyer, travaux à réaliser...) susceptibles de varier de façon significative. Afin d'évaluer la teneur du risque lié à l'estimation de la valeur des actifs, une expertise semestrielle est pratiquée sur les actifs de la Société.

Une diminution de la valeur de marché des actifs de la Société pourrait avoir pour conséquence :

- l'enregistrement de dépréciations sur les immeubles de placement ;
- le non-respect des ratios financiers mis en place aux termes des financements ; et/ou
- une baisse de la valeur des titres de la Société.

Néanmoins, une diminution de la valeur de marché des actifs de la Société n'a pas nécessairement une influence négative sur les flux de loyers et le cashflow généré par la Société ce qui est de nature à atténuer ce risque.

Depuis 2019, le portefeuille de la Société est expertisé par Cushman & Wakefield. Au 30 juin 2019, la valeur réévaluée du patrimoine s'élevait à 254,8 M€ hors droits (contre 243,5 M€ au 31 décembre 2018).

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société au 30 juin 2019 a été déterminée sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct de la Société est retenu pour sa valeur d'expertise ;
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché ;
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue ; et
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu.

La valeur d'expertise des actifs constituant le patrimoine de la Société fait l'objet d'une revue semestrielle détaillée par la société de gestion.

Risque de survenance : modéré ; incidence nette : moyenne ; horizon : moyen terme

Risques liés aux acquisitions

La Société souhaite poursuivre à titre principal une politique d'acquisition sélective d'actifs commerciaux de qualité de centre-ville à Paris et dans les principales agglomérations françaises et européennes bénéficiant du phénomène de métropolisation et produisant un revenu immédiat.

La Société entend développer une seconde stratégie complémentaire, plus opportuniste et créatrice de valeur à court et moyen terme, dans la même logique territoriale que la stratégie historique et sur des classes d'actifs plus variées (commerce, bureaux, hôtellerie, résidentiel y compris géré, solutions de logistique urbaine). Dans le cadre de ses différentes opportunités de croissance, la Société a engagé un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2019 (voir la section 1.3 du Document d'Enregistrement Universel).

Dans le cadre de ces stratégies, l'acquisition de biens immobiliers est précédée d'une analyse menée par la société de gestion SOFIDY, assistée le cas échéant de conseils externes, dont l'objectif est de paramétrer les risques associés aux acquisitions, d'ajuster en conséquence les prix offerts et de mettre en place des garanties et autres conditions d'exécution appropriées.

L'acquisition de biens immobiliers comporte des risques pouvant être mal appréhendés menant notamment à :

- (i) une valorisation excessive des actifs. L'absence ou l'insuffisance de comparables ne permet par exemple pas d'identifier qu'un loyer est excessif et est susceptible de s'ajuster à la baisse dans le temps,
- (ii) une mauvaise anticipation de l'évolution négative de la commercialité d'un quartier ou d'une rue entraînant la dégradation progressive du taux d'occupation localement observé et conduisant à un ajustement à la baisse des valeurs locatives de marché,
- (iii) une mauvaise estimation du montant de certains postes de dépenses et/ou du rythme de réalisation des business plans dans le cadre de la recherche de création de valeur via des restructurations, des rachats de fonds de commerce ou des accords de copropriété à obtenir,
- (iv) l'acquisition d'actifs comportant des anomalies cachées non couvertes par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition et qui seront susceptibles d'affecter la valeur actuelle ou future des actifs (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux),
- (v) différends ou litiges avec les entités cédantes.

En particulier, les nouvelles opportunités d'acquisitions identifiées par la Société dans le cadre de sa politique de diversification commerciale (telles que les centres commerciaux), sectorielle (telles que les espaces mixtes, hôteliers, de bureaux ou résidentiels) ou géographique (telles que les nouveaux quartiers en développement ou le repositionnement de gares par exemple) pourraient ne pas se concrétiser dans les délais et aux niveaux attendus, ce qui pourrait empêcher la Société de mener à bien sa stratégie de croissance et de création de valeur.

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 décrits ci-dessus pourrait affecter négativement l'activité de la Société, la valeur de son portefeuille, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : moyenne ; horizon : court terme

Risques d'insolvabilité des locataires

Au 31 décembre 2018, 90 % du chiffre d'affaires de la Société est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers, les 10% restants étant constitués de produits des participations (SCPI, OPCI et parts de sociétés) et des usufruits de parts de SCPI.

Tout retard ou défaut de paiement des loyers, ou encore toute difficulté financière touchant les locataires, est susceptible d'affecter les résultats de la Société. Ce risque pourrait également avoir un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier.

Ce risque doit s'apprécier au regard de la politique de diversification de la Société visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires, ainsi qu'au regard de la réglementation en matière de baux commerciaux qui offre au bailleur un certain nombre d'outils pour sortir de ce type de situation. Ainsi, au 31 décembre 2018, 30 % de revenus locatifs étaient détenus par les 10 locataires les plus importants qui étaient réparti sur 39 unités locatives. En outre, la Société a réalisé en octobre 2019 l'acquisition d'un ensemble immobilier situé cours de l'Intendance à Bordeaux, entièrement loué au groupe Société Générale dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes. Le loyer annuel (hors taxes et charges) de cet actif représente environ 6% des loyers en année pleine de la Société au 31 octobre 2019.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : court terme

RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES

Risque fiscal lié au statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC)

Selectirente a opté pour le régime fiscal de faveur des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« **SIIC** ») visé à l'article 208 C du Code général des impôts lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôts sur les sociétés sous réserve du respect de certaines conditions et de certaines obligations, notamment de distribution. Si Selectirente ne respectait pas ces conditions et obligations, 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.

Par ailleurs, le dépassement par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote entraînerait également la perte du statut, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Par dérogation, si ce seuil de 60 % est dépassé à la suite d'une offre publique d'achat ou d'échange, d'une opération de restructuration, d'une opération de conversion ou de remboursement d'obligations en actions, et si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % à l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de cet exercice, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée.

Au 31 décembre 2018, le concert composé de Tikehau Capital, SOFIDY, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion détient 32 % du capital et des droits de vote de Selectirente. A la suite de l'opération d'offre public d'achat intervenue au cours du mois d'avril 2019, qui a porté la participation du concert à 81,0 % du capital et des droits de vote de Selectirente, Tikehau Capital a annoncé son intention de ramener, au plus tard avant la date de dépôt de la déclaration de résultat de Selectirente, fixée en principe au 5 mai 2020, la participation du concert sous le seuil de 60 % du capital et des droits de vote de Selectirente, afin de permettre à Selectirente de conserver le bénéfice du régime SIIC. A la Date du Document d'Enregistrement Universel, le concert détient 63,05% du capital et des droits de vote de la Société, dont 36,48% sont détenus par Tikehau Capital. L'information relative à la cession, par l'actionnaire de la Société et les sociétés avec lesquelles il agit de concert, de blocs d'actions de la Société a été insérée dans la section 3.1 du présent URD.

Dans l'hypothèse où la composition de l'actionariat de la Société ne respecterait pas les règles posées par le régime SIIC, la principale conséquence serait l'imposition du résultat de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice 2019, sans possibilité de régularisation, et le paiement d'une « *exit tax* » en cas de nouvelle option pour le régime SIIC. La sortie du régime SIIC pourrait également conduire la Société à être redevable, le cas échéant, d'une amende dont le montant est égal à 25 % de valeur des biens acquis sous le bénéfice de l'article 210 E du Code général des impôts. La participation du concert doit donc, conformément à l'intention ci-dessus précisée, être ramenée sous le seuil de 60 % du capital et des droits de vote en principe au plus tard le 5 mai 2020, en application des dispositions combinées des articles 208 C et 223 du Code général des impôts.

Le respect par la Société des règles du régime fiscal des SIIC fait l'objet d'un suivi régulier par la société de gestion.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : forte ; horizon : court terme

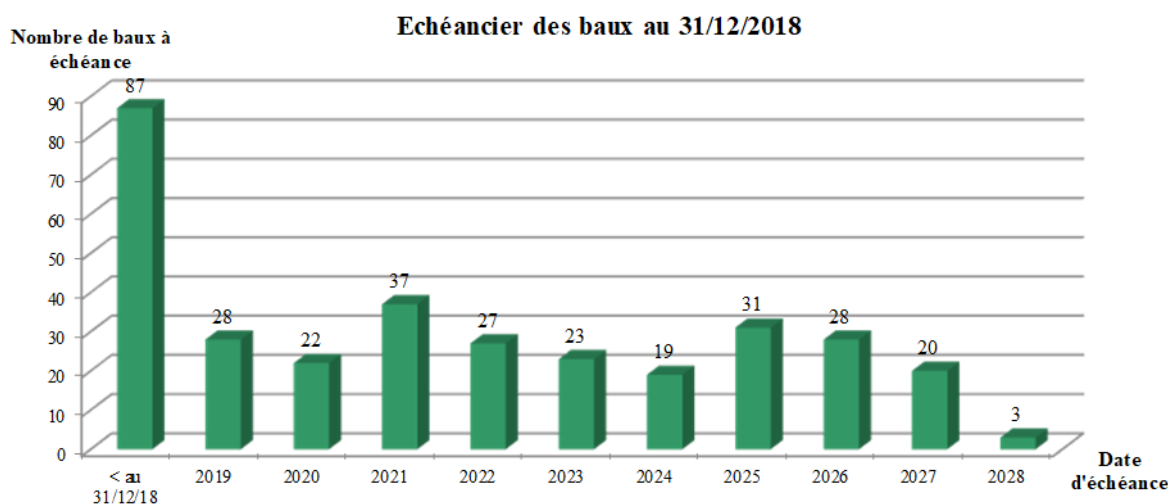
Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

La Société est soumise à la législation contraignante relative aux baux commerciaux. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont pour la plupart d'ordre public et limitent notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché. En effet, une augmentation des loyers n'est possible, hors indexation, qu'à l'occasion de la révision triennale, sauf stipulation spécifique. Il existe donc, sur trois ans, un risque de décrochage entre le montant du loyer et la valeur locative moyenne (VLM) sur le marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux (faculté également offerte à l'issue de chaque période triennale), soit de demander le renouvellement de son bail, soit d'opter pour la prolongation tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La Société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et au même niveau de loyer les actifs dont les baux arrivent à l'échéance. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société.

Enfin, l'évolution des réglementations en matière de baux, notamment en matière de durée, d'indexation, serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

Au 31 décembre 2018, l'échéancier des baux conclus par la Société est le suivant :



Les 87 baux échus au 31 décembre 2018 intègrent notamment les baux dont le renouvellement est en cours de négociation avec les locataires, ainsi que ceux sur lesquels la stratégie de la Société vise à obtenir une prolongation tacite à l'issue d'une période de deux ans après envoi d'un congé avec offre de renouvellement ou un déplaçonnement à l'issue de la douzième année sur certains baux.

La forte mutualisation du patrimoine de la Société est de nature à atténuer l'impact du risque de non-renouvellement sur les revenus locatifs de la Société. A titre illustratif, au 31 décembre 2018, les 10 principaux baux échus ne représentent que 8,5 % des loyers annuels de la Société.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : moyenne ; horizon : long terme

Risque réglementaire lié à la détention d'actifs immobiliers commerciaux

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux, la Société est tenue de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, la lutte contre le blanchiment, l'urbanisme commercial, l'urbanisme et la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité des biens et des personnes et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de ces réglementations pourrait contraindre la Société à modifier ou remettre en cause la façon dont elle conduit ses activités, ce qui pourrait avoir un impact négatif significatif sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, et malgré les diligences effectuées dans le cadre de l'activité usuelle d'investissement, la Société ne peut garantir qu'au cours de la vie économique d'un des actifs détenus, tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment à chaque instant strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables. En effet, la Société pourrait être victime d'une défaillance de ses outils de contrôle adaptés à la réglementation en matière de lutte anti-blanchiment et contre le financement du terrorisme. La survenance d'une telle défaillance exposerait la Société à un risque financier, pénal ainsi que de réputation.

De telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance de déclaration préalable de travaux voire de permis de construire ou d'autorisation de construire ou d'autorisation d'exploitation commerciale, pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux biens détenus par la Société.

La société de gestion assure une veille régulière des obligations réglementaires liées à la détention et la gestion des actifs immobiliers de la Société.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

Risque lié au statut de la Société

La Société est une société anonyme de droit français qui a été qualifiée par l'AMF de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (et plus particulièrement un « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24, III du code monétaire et financier). Il résulte de ce double statut que la Société doit respecter à la fois les règles propres aux sociétés anonymes et les règles propres aux Autres FIA. Or ces différentes règles sont 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 malgré tout le soin qu'apporte la Société dans le respect de la réglementation qui lui est applicable. De même, certains investisseurs (OPCVM et FIA, investisseurs institutionnels..., etc.) doivent respecter des règles d'investissement qui peuvent traiter de façon différente les sociétés commerciales de type société anonyme et les Autres FIA. Il leur appartient à cet égard 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.

La société de gestion assure un suivi régulier des règles à respecter par la Société compte tenu de sa qualification de FIA.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

Risques liés au respect des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique

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

Afin de satisfaire aux objectifs et préconisations inscrits dans le Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (activités marchandes ou activités non marchandes), la Société devra, dans un premier temps, collecter les données de consommations de ses actifs de plus de 1 000 m², puis, dans un second temps, communiquer sur une plateforme fournie par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) les données recueillies ainsi qu'un programme de travaux ou d'actions permettant d'atteindre l'objectif de réduction de 40 % de consommations en énergie à l'horizon 2030. Il est précisé qu'au 31 décembre 2018, la Société ne détient que 15 actifs de plus de 1 000 m². Par ailleurs, la Société a réalisé en 2019 l'acquisition d'un ensemble immobilier de plus de 3 500 m² rue de l'Intendance à Bordeaux (33).

En cas de non-respect de cette obligation, la Société sera redevable d'une amende annuelle pouvant aller jusqu'à 7 500 € et sa raison sociale sera publiée sur un site gouvernemental.

De plus, les actifs de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante, plomb et légionnelle pour les actifs immobiliers commerciaux et pollution des sols. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société.

Enfin, les actifs de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité notamment dans le cadre de la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP). De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'actif commercial concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

La politique générale de la Société en matière environnementale est plus précisément développée dans le titre

« Données environnementales » en page 54 du Document de Référence 2018. La société de gestion assure une veille régulière des obligations environnementales et relatives à la santé publique de la Société.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE

Risques liés au niveau des taux d'intérêts

Une augmentation des taux d'intérêts aurait un impact défavorable sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de capitalisation appliqués par les experts immobiliers aux loyers de murs de commerce sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

Concomitamment, une augmentation des taux d'intérêts à court terme risque d'impacter défavorablement les résultats de la Société dont une fraction des financements bancaires de son patrimoine a été conclue par le passé avec des emprunts à taux variable. Par ailleurs une évolution à la hausse des taux d'intérêts entraînerait un surenchérissement du coût de financement des investissements à venir.

A titre d'information, la dette bancaire brute de la Société est composée à hauteur de 20,6 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2018 (24,04 % au 31 octobre 2019).

Une variation des taux d'intérêts aurait un impact sur la juste valeur de la dette bancaire à taux fixes de la Société :

Au 31 décembre 2018 :

| Nature de l'emprunt | Capital Restant Dû (€) | Valeur Mark to Market (€) | Effet Mark to Market sur l'ANR (€) |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|
| Emprunts hypothécaires | 92 174 564 | 96 247 886 | - 4 073 321 |
| Instruments de couvertures | - | 28 757 | - 28 757 |

Sur la base de la situation des taux à cette date et des couvertures en place (détaillées dans l'annexe aux comptes), une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de - 0,31 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2018) aurait un impact négatif sur le résultat net 2018 de 205 K€.

Au 31 octobre 2019 :

| Nature de l'emprunt | Capital Restant Dû (€) au 31/10/2019 | Valeur Mark to Market (€) au 31/10/2019 | Effet Mark to Market sur l'ANR (€) au 31/10/2019 |
|----------------------------|---|--|---|
| Emprunts hypothécaires | 135 229 281 | 139 170 072 | - 3 940 791 |
| Crédit Corporate | 25 000 000 | - | - |
| Instruments de couvertures | - | 10 726 | - 10 726 |

Sur la base de la situation des taux au 31 octobre 2019 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de -0,403 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 octobre 2019) aurait un impact négatif sur le résultat net de 135 K€.

Ainsi, la diminution des taux d'intérêt a un impact positif sur le résultat financier de la Société. En revanche, une telle variation a un impact négatif sur son Actif Net Réévalué en normes EPRA.

L'endettement de la Société est principalement constitué d'emprunts à taux fixes. Par ailleurs, la Société vise une gestion active de son endettement financier par des opérations régulières de refinancement, ce qui est de nature à atténuer ce risque.

Risque de survenance : modéré ; incidence nette : moyenne ; horizon : moyen terme

Risque de liquidité

Dans le cadre de sa politique de financement, Selectirente a recours à des emprunts bancaires hypothécaires. Au 31 octobre 2019, ces emprunts étaient conclus sans clause de ratio financier à respecter. Par ailleurs la Société a mis en place en octobre 2019 un crédit *corporate* de 25 M€ pour une durée de 12 mois assorti de deux clauses de ratios financiers à respecter : un ratio de dette nette rapportée à la valeur des actifs inférieur à 60% et un ratio de couverture des charges financières par les loyers nets supérieur à 3x.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Par ailleurs, la stratégie de Selectirente dépend notamment de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et/ou de

refinancer ses dettes arrivées à échéance.

Selectirente pourrait ne pas toujours avoir accès favorablement à ce type de ressources financières, comme cela pourrait être le cas en situation de crise des marchés actions ou obligataires ou si la perception des investisseurs ou des établissements de crédit de la qualité financière de la Société était insuffisante. 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.

Les indicateurs de liquidité de la Société font l'objet d'un suivi régulier par la société de gestion.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

RISQUES LIÉS A LA SOCIÉTÉ SOFIDY

Risques liés au contrat conclu avec la société de gestion SOFIDY

Selectirente est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion a été déléguée depuis sa création à la société SOFIDY suivant les termes d'une convention de délégation de gestion (la « **Convention de Délégation de Gestion** »).

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion, la Société confie à SOFIDY la préparation et l'exécution des programmes d'investissement, de financement et d'arbitrages décidés par la Société. La Société confie également à SOFIDY la charge de la gestion administrative et immobilière de la Société (tenue comptable et juridique, gestion et administration quotidienne des actifs de la Société, facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires...). En exécution de ces prestations, la Société verse à SOFIDY une commission d'investissement de 4% hors taxes du prix d'achat hors taxes, frais inclus, des investissements réalisés et une commission de gestion de 8% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes, des droits d'entrée hors taxes et des éventuels produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2018, la Société a versé à SOFIDY 1,1 M€ au titre de la commission de gestion et 0,5 M€ au titre de la commission d'investissement.

- *Risques liés à la qualité des prestations de SOFIDY*

Une dégradation de la qualité des prestations fournies par SOFIDY au titre de la Convention de Délégation de Gestion est susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

En outre, toute difficulté financière susceptible d'affecter significativement la société SOFIDY aurait des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

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

Ce contrat est décrit à la section 3.7.1 du Document de Référence 2018.

La Société bénéficie d'un accès privilégié aux compétences et à l'expertise de SOFIDY via la Convention de Délégation de Gestion aux termes de laquelle SOFIDY est notamment en charge de la gestion et de l'administration de la Société.

Aux termes des accords conclus, la Société et SOFIDY peuvent, sous certaines conditions, mettre un terme à la Convention de Délégation de Gestion. La résiliation de la Convention de Délégation de Gestion est soumise à un préavis de douze mois stipulé au bénéfice de la Société. Au 31 décembre 2018, l'indemnité de résiliation de la Convention de Délégation de Gestion correspond à la somme de (i) 33 % du montant d'une année de commission d'investissement et de (ii) 66 % du montant d'une année de commissions de gestion, soit la somme de 33% x 463 995 € et de 66% x 1 072 488 €, soit 860 960 € HT. L'indemnité de résiliation sera due uniquement en cas de dénonciation à l'initiative de la Société, et le paiement de l'indemnité doit intervenir dans un délai de quinze jours suivant la date de résiliation de la Convention de Délégation de Gestion.

Un tel remplacement pourrait, du fait de la connaissance historique privilégiée du patrimoine de la Société, de l'expertise et de la connaissance du secteur immobilier par SOFIDY, nécessiter pour la Société une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs commerciaux donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner temporairement une diminution de l'efficacité du recouvrement des loyers et plus généralement une diminution de la qualité des prestations fournies ainsi que de la satisfaction des différents locataires. A ceci s'ajouteraient les différents charges et coûts exceptionnels liés au changement de prestataire de services.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique de financement, Selectirente a contracté des emprunts bancaires dont certains contiennent une clause d'exigibilité anticipé en cas de changement de société de gestion. Par conséquent, en cas de résiliation de la Convention de Délégation de Gestion conclue entre la Société et SOFIDY, certains prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé d'une partie de la dette bancaire de la Société. Au 31 octobre

2019, le montant maximum des emprunts concernés s'élève à 99,5 M€.

Il est rappelé que SOFIDY détient, à la date du Document d'Enregistrement Universel, 21,6% du capital et des droits de vote de Selectirente et appartient au concert qui contrôle Selectirente (voir ci-après le facteur de risques « *Risques de conflits d'intérêts avec la société SOFIDY* »).

Enfin, il existe un risque de dépendance vis-à-vis de SOFIDY puisqu'en l'état de la réglementation applicable, la Société étant un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24, III 1° du code monétaire et financier, la gestion de son portefeuille et de ses risques doit être assurée par une société de gestion agréée en France ou dans l'Union Européenne pour gérer des FIA, si bien que le non-renouvellement ou la résiliation de la convention de délégation de gestion ne pourra être effective que pour autant qu'un autre contrat de gestion de portefeuille et des risques avec une société de gestion AIFM sera rentré en vigueur.

Enfin, le contrat avec Sofidy permet à la Société de bénéficier de conditions avantageuses concernant sa couverture d'assurance, qui pourraient ne pas être renouvelées à l'identique en cas de rupture du contrat avec Sofidy. Ce risque est exposé au sein de la partie « *Risques liés aux couvertures d'assurance* ».

Risque de survenance : faible ; incidence nette : forte ; horizon : long terme

Risques de conflits d'intérêts avec la société SOFIDY

SOFIDY est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. Elle assure la gestion de nombreux Fonds d'Investissements Alternatifs immobiliers (SCPI, PCI...). SOFIDY, ainsi que son actionnaire Tikehau Capital, sont actionnaires majoritaires de SELECTIRENTE. Par conséquent, 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. Les conflits potentiels pourraient en particulier concerner :

- en matière d'investissement, l'attribution des dossiers d'acquisition traités par SOFIDY pourrait se faire en faveur de telle ou telle structure sous gestion ;
- en matière d'arbitrage, les cessions sous forme de portefeuilles d'actifs regroupant des biens appartenant à différentes structures gérées par SOFIDY pourrait favoriser telle ou telle structure ;
- en matière de gestion locative, la négociation globale de baux avec des locataires communs à différentes structures gérées par SOFIDY pourrait également favoriser telle ou telle structure.

Afin de prévenir ce type de situation, SOFIDY a mis en place un dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les différentes structures dont elle assure la gestion.

En ce qui concerne les investissements, la grille de résolution des conflits d'intérêts précise notamment les critères différenciant les différents fonds immobiliers sous gestion : rentabilité à court terme, modalités juridiques de l'investissement, mode de financement, taille de l'investissement, localisation géographique et type de bien. Enfin, si cette grille de résolution des conflits d'intérêts ne permet pas de déterminer l'affectation d'un investissement immobilier particulier, celui-ci sera réalisé de préférence, sur la société faisant apparaître la trésorerie relative la plus importante.

En ce qui concerne les arbitrages, les différentes structures ne peuvent se céder mutuellement des actifs et, sauf exception (notamment le cas des indivisions), il ne pourra être constitué de portefeuille d'arbitrage intégrant des biens appartenant à différentes structures.

Enfin, en ce qui concerne la gestion locative, l'intérêt de chacune des structures est, le cas échéant, recherché en cas de négociation globale de baux avec un locataire commun à plusieurs structures.

Dans l'hypothèse où l'application des règles décrites ci-dessus ne permettrait pas de résoudre le conflit d'intérêts potentiel, il sera soumis à l'avis du service de conformité et de contrôle interne de SOFIDY qui informera de la façon la plus transparente possible les organes de gouvernance des différentes structures concernées sur la décision prise par SOFIDY.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible ; horizon : long terme

Risques liés aux couvertures d'assurance

La Société bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir son capital, ses revenus et sa responsabilité civile. Les polices d'assurance afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites globalement dans un contrat cadre regroupant tous les actifs de la Société. Les coûts de cette couverture et les niveaux de garantie obtenus bénéficient de la capacité de négociation de la société de gestion SOFIDY au regard des actifs sous sa gestion agréant ceux de la Société et ceux des autres fonds gérés par SOFIDY.

Le levier dont dispose SOFIDY vis-à-vis des assureurs lui permet d'obtenir des tarifs inférieurs à ce qu'une société

comme Selectirente serait en capacité d'obtenir en cas de négociation indépendante.

Compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, la Société pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance similaire ou ne pas l'obtenir à un coût adapté, notamment en cas de perte du mandat de gestion de la Société par SOFIDY (cf. *Risques liés à la perte du contrat avec SOFIDY et à son remplacement*), ce qui pourrait conduire la Société à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives de développement.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible; horizon : long terme

RISQUES CLIMATIQUES

Selon les prévisions, les changements climatiques pourraient conduire à une augmentation du nombre d'événements météorologiques extrêmes. La survenance de ces événements tels que des vagues de chaleur, des chutes de neige et des inondations risque de perturber la continuité de l'activité des actifs immobiliers détenus par la Société et pourrait entraîner la fermeture temporaire ou une dégradation de ces actifs immobiliers. L'élévation de la température pourraient impacter les habitudes de consommation et de mobilité et conduire à une baisse de fréquentation des actifs de la Société.

Compte-tenu de la part des actifs immobiliers détenus par la Société situés en centre-ville et en milieu urbain, représentant 85,9 % du portefeuille de la Société au 30 juin 2019 et 85,4 % au 31 décembre 2018, et de la répartition géographique de ces actifs, la Société estime que la survenance des événements décrits ci-dessus pourrait affecter ses résultats.

Ces changements climatiques pourraient aussi conduire à la hausse du coût de développement et des travaux des actifs de la Société et en particulier les coûts d'exploitation liés aux équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation.

La forte mutualisation du patrimoine de la Société est de nature à atténuer ce risque.

Risque de survenance : faible ; incidence nette : faible; horizon : long terme

1.2. Stratégie

Rappel du positionnement depuis l'origine

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

Pour cela la Société bénéficie des compétences de la société SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF, qui, dans le cadre d'une Convention de Délégation de Gestion signée en octobre 1997 :

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

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

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

SELECTIRENTE s'est positionné plus spécifiquement sur les segments de marché suivants :

- A titre principal, les boutiques de centre-ville dites de « pieds d'immeubles » :

Le patrimoine de Selectirente est essentiellement composé de surfaces de taille petite à moyenne (d'environ 30 m² à 500 m²) situées en centre-ville sur des axes à forte commercialité. Les artères dites « prime » (hors adresses identifiées comme très luxueuses) n°1 ou 1 bis sont privilégiées. Le patrimoine est principalement localisé à Paris intra-muros, également dans quelques agglomérations de région parisienne et de province. En région, la Société cible des agglomérations de taille importante ou présentant une forme d'attractivité touristique, économique, ainsi qu'une centralité. Outre le commerce de proximité classique on retrouve parmi les locataires de nombreuses activités de soin de la personne (beauté, soin, pharmacie,...), commerces de bouche (traiteur, boucher, boulanger,...), services de proximité (agences bancaires, immobilières, courtiers en assurance,...), équipement de la personne (PaP, horloger, bijoutier,...), restauration (brasseries, restaurant, café, ...) ou autres (galerie d'art, jouets,...). Ces actifs sont presque toujours soumis au régime de la copropriété et organisés autour d'un règlement de copropriété.

- A titre accessoire,

a/ les galeries commerciales ou centres commerciaux de quartiers : constituées de cellules de petite ou moyenne taille regroupées au sein d'une galerie de centre-ville elle-même généralement organisée autour d'une grande surface alimentaire.

b/ les moyennes surfaces de périphérie (y compris les commerces de vente aux professionnels): surfaces de généralement 500 m² et plus, localisées dans les zones commerciales en périphérie des agglomérations, avec une attractivité souvent liée à une enseigne dite « locomotive » (hypermarchés, magasins de bricolage ou d'ameublement...).

La politique d'investissement conduite au cours des dernières années a sensiblement renforcé la part des boutiques de centre-ville (72,5 % au 31 décembre 2013 à 85,4 % au 31 décembre 2018) ainsi que Paris et sa région (62,9 % au 31 décembre 2013 à 68,5 % au 31 décembre 2018) au détriment des moyennes surfaces de périphérie et des commerces de vente aux professionnels (27,5 % au 31 décembre 2013 à 14,6 % au 31 décembre 2018).

Evolution de la stratégie

Face à un marché du commerce en pleine évolution, la Société entend faire évoluer son modèle vers une stratégie de croissance duale. Le premier axe de développement restera centré à titre principal sur le commerce de centre-ville, savoir-faire historique de SOFIDY et de SELECTIRENTE. Cet axe sera accompagné d'une seconde stratégie plus opportuniste et créatrice de valeur, centrée sur le phénomène de métropolisation.

Un premier axe centré sur les commerces de centre-ville

La Société confirme un axe d'investissement à titre principal qui repose sur le savoir-faire historique de SOFIDY dans le commerce traditionnel. Le portefeuille actuel, qui sera amené à croître davantage, offre aux actionnaires de la Société un rendement récurrent et sécurisé sur le long terme et constitue une base solide offrant de la diversification.

La Société est confiante dans la solidité de ses actifs et dans celle du secteur du commerce traditionnel de centre-ville des grandes métropoles qu'elle juge résilient dans un contexte de marché en mutation.

L'attractivité naturelle des grandes villes européennes, pôles historiques, culturels et artistiques et disposant encore d'importants potentiels touristiques, se nourrit également de tendances structurelles fortes, favorables au commerce physique et offrant une résistance à la dématérialisation : la métropolisation, le vieillissement de la population, l'abandon de la voiture, le retour de la proximité (alimentaire, soins du corps, services à la personne) ou le besoin de nouveaux lieux d'accueil et de convivialité (hôtellerie, bars, cafés, restaurants).

A titre d'exemple, le marché parisien qui est la cible première de la Société, a connu entre 2014 et 2017 plus de 600 ouvertures de bars et restaurants, plus de 300 ouvertures de magasins alimentaires spécialisés et près de 200 boutiques spécialisées dans le soin du corps. Cette tendance, analysée depuis plusieurs années par la Société, vient conforter cet axe de développement stratégique (source : étude APUR 2017).

Dans ce contexte, la Société pourra continuer de s'intéresser aux adresses prime, qui, en plus d'être des points de vente traditionnels, deviennent davantage des vitrines de la marque et des lieux d'expérience-client.

En outre, la Société pourra saisir les opportunités qui découleront des évolutions du marché dans le respect de son ADN, en investissant dans les grandes métropoles françaises et européennes.

Un second axe de développement plus opportuniste

La Société entend développer une seconde stratégie complémentaire, plus opportuniste et créatrice de valeur, centrée sur le phénomène de métropolisation.

Ce second axe correspond à une conviction forte qui s'appuie sur la densification croissante des grandes métropoles et sur l'attractivité de certaines villes centrales dans leur région ou touristiques.

Ce phénomène de métropolisation s'appuie sur des évolutions à la fois démographiques et de vitalité économique qui redéfinissent la qualité de l'emplacement, critère fondamental de la démarche d'investissement de SELECTIRENTE.

Dans le respect de ce critère strict d'emplacement, plusieurs opportunités de diversification ressortent pour la Société :

- la mixité commerciale : à côté des commerces traditionnels en pieds d'immeubles du cœur de ville, la Société pourra se positionner davantage sur d'autres types de commerces en milieu urbain (galeries commerciales ou centres commerciaux) ;
- les situations complexes : la Société pourra se positionner sur des opportunités offrant un potentiel de création de valeur avec des actifs à travailler via des restructurations, des rachats de fonds de commerce ou des sujets de copropriété à résoudre ;
- la mixité sectorielle : en complément d'un commerce de pied d'immeuble, la Société pourra se positionner sur des immeubles entiers regroupant des espaces mixtes hôteliers, de bureaux ou résidentiels dans un objectif de création de valeur à moyen terme en cédant le cas échéant la partie hors commerce des immeubles acquis ;
- la Société pourra se positionner en amont sur des opérations de promotion, le développement de nouveaux quartiers ou des repositionnements de gares par exemple ; et
- la Société pourra capter le développement de la petite logistique urbaine, portée par l'essor des concepts de collecte ou de drive piéton et par la croissance du e-commerce, et la petite logistique péri-urbaine (celle du dernier kilomètre).

1.3. Aperçu des activités

Evènements importants

Face à un marché du commerce en pleine évolution, la Société a décidé de faire évoluer son modèle vers une stratégie de croissance duale décrite au paragraphe 1.2 du Document d'Enregistrement Universel. Dans le cadre de cette stratégie et à la date du Document d'Enregistrement Universel, Selectirente a réalisé au cours de l'exercice 2019 un important programme d'investissement portant sur 39 actifs immobiliers pour un montant total de 69,5 M€.

Ainsi, outre les acquisitions de cinq boutiques situées à Paris (3^e), Lyon (3^e et 8^e), Clermont-Ferrand (63) et Rouen (76) réalisées au premier semestre pour un prix de revient total de 3,0 M€, la Société s'est portée acquéreuse depuis le 1^{er} juillet 2019 de 33 boutiques parisiennes et d'un ensemble immobilier dans le centre-ville de Bordeaux (33) pour un prix de revient total de 66,3 M€.

Au cours du troisième trimestre, Selectirente a acquis les murs de deux boutiques situées à Paris (12^e et 16^e) pour un prix de revient total de 1,6 M€ :

- un magasin de vin et spiritueux situé avenue Daumesnil à Paris (12^e) pour un prix de revient de 538 K€ ;
- un magasin de meubles situé rue Chardon Lagache à Paris (16^e) pour un prix de revient de 1 022 K€.

Au cours du mois d'octobre, la Société a ainsi 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€. Cet immeuble mixte de 3 558 m² situé au cœur du Triangle d'Or de Bordeaux vient renforcer le patrimoine sélectif de la Société. Cette acquisition représente, à date, 7,8% du patrimoine de la Société ;
- acquisition d'un portefeuille de 31 boutiques regroupées sur 24 adresses différentes (notamment dans les 1^{er}, 8^e, 15^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris), signée le 25 octobre 2019 pour un prix de revient de 42 M€. Ces commerces totalisent 3300 m² et bénéficient d'emplacements de très grande qualité sur des artères commerciales denses. Cette acquisition représente, à date, 12,3% du patrimoine de la Société.

1.4. Trésorerie et capitaux

Capitaux de l'émetteur

| | Nombre actions émises | Nombre actions après émission | Valeur nominale par action | Prime d'émission par action | Prix de souscription par action | Augmentation de capital (nominal + prime) euros | Capital social après émission euros |
|--|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--|--|
| 6 octobre 2006 | 238 960 | 1 221 708 | 16,00 | 22,50 | 38,50 | 9 199 960 | 19 547 328 |
| 1 août 2007 | 234 160 | 1 455 868 | 16,00 | 31,00 | 47,00 | 11 005 520 | 23 293 888 |
| 23 décembre 2008 | 10 000 | 1 465 868 | 16,00 | 14,49 | 30,49 | 304 900 | 23 453 888 |
| 2017 | 50 763 | 1 516 631 | 16,00 | 47,00 | 63,00 | 3 198 069 | 24 266 096 |
| 2018 | 26 124 | 1 542 755 | 16,00 | 47,00 | 63,00 | 1 645 812 | 24 684 080 |
| A la date du Document d'Enregistrement Universel | 128 932 | 1 671 687 | 16,00 | 47,00 | 63,00 | 8 122 716 | 26 746 992 |

A la date du Document d'Enregistrement Universel, 129 106 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes de la Société émises par Selectirente le 17 décembre 2013 (les « OCEANE ») ont été converties depuis le début de l'exercice 2019 (dont la totalité des 128 579 OCEANE détenues par SOFIDY et Tikehau Capital converties fin octobre 2019). Ces conversions se sont opérées par la remise de 128 932 actions nouvelles et 177 actions existantes¹.

Suite à ces conversions, 2 790 OCEANE pouvant donner droit à 2 790 actions (sous réserve d'ajustements) restaient en circulation. Ces OCEANE représentent un montant nominal de 175 770 €. Les porteurs d'OCEANE bénéficient d'un droit à l'attribution d'actions à raison d'une action par OCEANE (sous réserve d'ajustements) exerçable à tout moment jusqu'au septième jour ouvré précédant le 1^{er} janvier 2020. En cas d'exercice de ce droit, la Société peut remettre des actions nouvelles à émettre ou des actions existantes ou une combinaison des deux.

A titre indicatif à la date du Document d'Enregistrement Universel, en cas de conversion des OCEANE restant en circulation en 2 790 actions nouvelles, un actionnaire détenant 1% du capital social de Selectirente préalablement à la conversion verrait sa détention ramenée à 0,998%.

Besoins de financement

Au 30 septembre 2019, la Société disposait d'une trésorerie d'un montant de 9,5 millions d'euros. Compte tenu de ce niveau de trésorerie et de la politique de financement partiel de ses acquisitions par la mise en place de crédits hypothécaires long terme, la Société estime ce niveau de trésorerie suffisant pour faire face à ces engagements d'acquisition.

Endettement

A fin 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 % contre 37,9 % au 31 décembre 2018,
- un coût moyen de la dette en baisse à 2,21 % en moyenne (2,43 % en 2018), et un taux d'intérêt instantané à 1,87 % au 31 octobre 2019,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 10 ans) et une durée de 6 ans et 5 mois,
- une part d'emprunts à taux variable de 10,5 %.

Outre ces financements hypothécaires, la Société a mis en place en octobre 2019 un crédit *corporate* de 25 M€

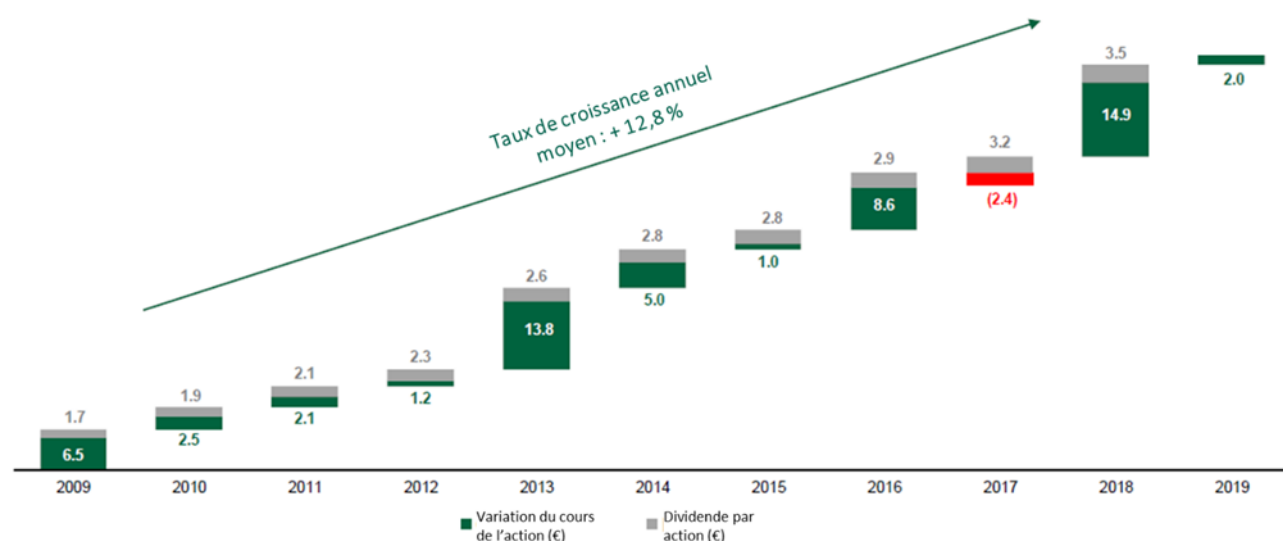
¹ Conformément aux termes et conditions décrits dans la note d'opération relative à l'émission des OCEANE visée par l'AMF le 26 novembre 2013, et comme rappelé dans la note d'information relative à l'offre publique d'achat initiée par Tikehau Capital et visant les actions et les OCEANE de la Société, le ratio d'attribution d'actions des OCEANE a été ajusté temporairement à 1,005 action par OCEANE durant la période d'offre publique. 480 OCEANE ont été converties durant cette période et ont bénéficié du ratio amélioré. Le ratio d'attribution d'actions des OCEANE a été ramené à 1 action par OCEANE à l'issue de l'offre publique.

pour une durée de 12 mois à un taux variable Euribor 3 mois (*flooré* à 0 %) augmenté d'une marge de 1,20 %. Ce crédit est assorti de deux clauses de ratios financiers à respecter : un ratio de dette nette rapportée à la valeur des actifs inférieur à 60% et un ratio de couverture des charges financières par les loyers nets supérieur à 3x. Après prise en compte de ce crédit *corporate*, le ratio *loan-to-value* est porté à 51,3 % à fin octobre 2019 (hors OCEANE). La Société envisage de rembourser ce crédit en utilisant une partie des fonds levés dans le cadre du projet d'augmentation de capital annoncée par la Société le 24 septembre 2019 ou, dans le cas où ce projet n'aboutirait pas, via la mise en place d'un refinancement long terme sur le patrimoine actuel de la Société.

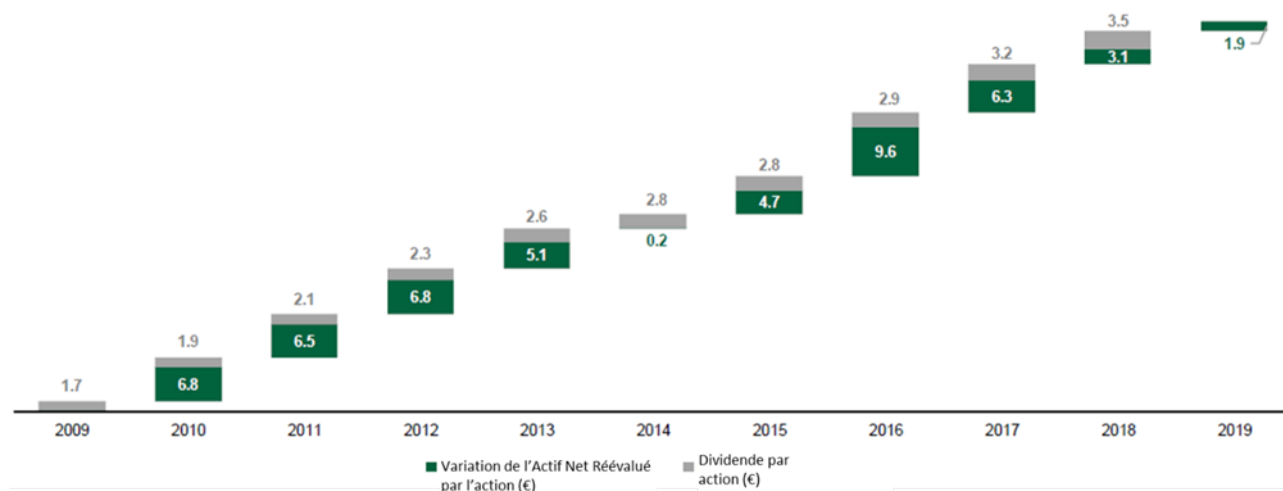
1.5. Divers

Retour sur investissement des actionnaires depuis 2009

Le retour sur investissement des actionnaires depuis 2009 basé sur l'évolution de la valeur boursière de la Société et sur les dividendes distribués est présenté dans le graphique ci-dessous :



Le retour sur investissement des actionnaires depuis 2009 basé sur l'évolution de l'actif net réévalué par action et sur les dividendes distribués est présenté dans le graphique ci-dessous :



Exemples illustratifs d'actions menées en matière de gestion locatives

En 2018, la société de gestion a signé le renouvellement d'un actif situé boulevard Voltaire à Paris (11^e) permettant une augmentation de loyer de +43 % passant de 32 K€ par an à 46 K€ par an.

En 2017, la société de gestion a anticipé la résiliation d'une agence bancaire rue du Commerce à Paris (15e) et a signé sa relocation avec une hausse de loyer du commerce concerné de +119 % (à 80 K€ contre 37 K€) évitant ainsi la vacance du local. Enfin, la Société a reçu une indemnité de résiliation de 20 K€.

En 2017, suite à une cession de bail avec déspecialisation suivi de son renouvellement d'une boutique située avenue Achille Peretti à Neuilly-sur-Seine (92), la société a obtenu une augmentation de loyer +53 % passant de 25 K€ à 36 K€ par an. Ces actions ont permis aussi de remplacer une activité fragile (vidéo club) par un locataire plus pérenne (épicerie fine).

Informations concernant la Société

Le numéro LEI de la Société est le 969500CVD92TCP4GJR87.

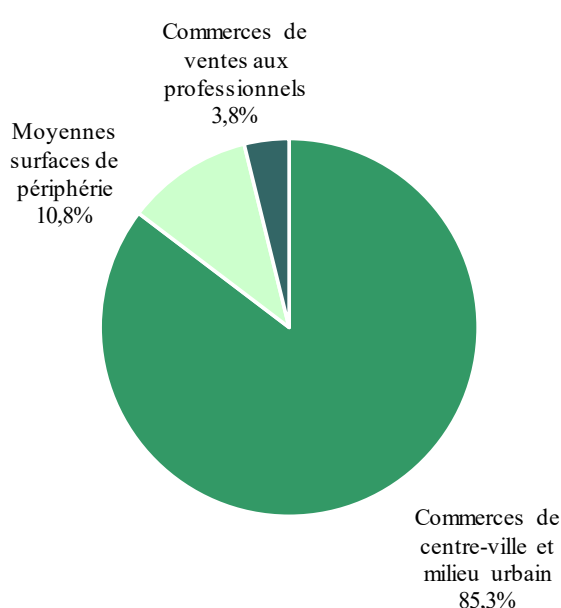
Site internet de la Société : <http://www.selectirente.com>. Les informations figurant sur le site internet de la Société ne font pas partie du Document d'Enregistrement Universel, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Document d'Enregistrement Universel

2. SECTIONS MISES A JOUR DU DOCUMENT DE REFERENCE 2018

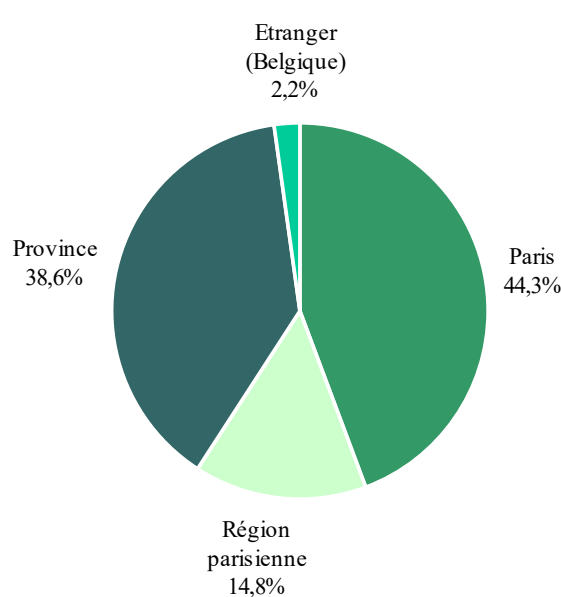
2.1. Aperçu des activités 2019

2.1.1. Répartition des revenus locatifs au 31 octobre 2019

Répartition des revenus locatifs par type d'actif
(au 31 octobre 2019)



Répartition géographique des revenus locatifs
(au 31 octobre 2019)



2.1.2. Principaux investissements de la Société depuis le 30 juin 2019

| Type | Situation du local | Locataires | Activité | Surface m ² | Date d'achat | Prix de revient* (en K€) |
|--------------|---|-------------------|-------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|
| CCV | Paris (16e) - 100 rue Chardon Lagache | Harmonie chez soi | Equipement de la maison | 134 | 30/07/2019 | 1 022 |
| CCV | Paris (12e) - 254 avenue Daumesnil | LMLD | Magasins d'Alimentation | 71 | 29/07/2019 | 538 |
| CCV | Bordeaux (33) - 28,30 cours de l'Intendance | Société Générale | Banque | 3 558 | 14/10/2019 | 26 274 |
| CCV | Paris (75) - 24 adresses | 28 locataires** | plusieurs activités | 3 298 | 25/10/2019 | 41 444 |
| TOTAL | | | | 7 060 | | 69 278 |

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

** 28 locataires au moment de l'acquisition pour 31 actifs dont 3 vacants

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

Suite à ces acquisitions, au 31 octobre 2019, le taux de rendement moyen locatif du portefeuille (somme des valeurs locatives annuelles rapportée à la valeur du patrimoine direct hors droit) ressort à 5,2 %.

2.1.3. Investissements à venir

| Type | Situation du local | Locataires | Activité | Surface m ² | Date d'achat | Prix de revient* (en K€) |
|--------------|--|----------------------|----------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|
| CCV | Paris (14e) - 118 rue d'Alésia | SARL Riseli | Equiperment de la personne | 88 | à venir | 994 |
| CCV | Paris (75), Clermont Ferrand (63), Menton (06) | 6 locataires | Plusieurs activités | 788 | à venir | 5 463 |
| CCV | Lyon (04) - 17 place de la Croix-Rousse | Librairie des Canuts | Librairie | 91 | 27/11/2019 | 598 |
| | | Eléphant d'or | Restaurant | 77 | | |
| TOTAL | | | | 1 044 | | 7 055 |

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

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

2.2. Communiqués de presse

Les communiqués de presse significatifs de la Société publiés depuis le Rapport Financier Semestriel 2019 et disponibles sur le site internet de la Société (www.selectirente.com) sont repris ci-après :

| Date du communiqué | Intitulé du communiqué |
|--------------------|---|
| 25 juillet 2019 | Activité et résultat du 1 ^{er} semestre 2019 |
| 24 septembre 2019 | Projet d'augmentation de capital |
| 6 novembre 2019 | Chiffre d'affaires et activité du 3 ^e trimestre 2019 |

2.2.1. Communiqué de presse du 25 juillet 2019

Progression des loyers retraités ⁽¹⁾ de +4,7 % sur un an

Un taux d'occupation financier en hausse à 96,7 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 7,5 M€ au 1^{er} semestre 2019, en hausse de +3,5% par rapport au premier semestre 2018 retraité ⁽¹⁾. Les loyers seuls progressent de +4,7 % par rapport au premier semestre 2018 retraité ⁽²⁾.

| En milliers d'euros | 1T19 (3 mois) | 2T19 (3 mois) | 1S19 (6 mois) | Variation 1S19 / 1S18 | Variation 1S19 / 1S18 retraité ⁽¹⁾ | Variation 1S19 / 2S18 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| Loyers | 3 430 | 3 438 | 6 868 | + 9,4% | + 4,7% | + 2,9% |
| Autres revenus ⁽²⁾ | 334 | 289 | 623 | - 8,2% | - 8,2% | - 15,6% |
| Chiffre d'affaires net | 3 765 | 3 727 | 7 492 | + 7,7% | + 3,5% | + 1,1% |

⁽¹⁾ Les loyers 1S18 intègrent une régularisation ponctuelle (avoir) sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93).

⁽²⁾ Produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPC) et des usufruitiers de parts de SCPI.

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements

et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné vingt-et-un locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une baisse des loyers annuels des commerces concernés à 791 K€ (834 K€ précédemment). Ce recul s'explique principalement par la signature d'un renouvellement de bail à Namur (Belgique) pour un loyer annuel de 105 K€ HT/HC (contre 139 K€ précédemment). L'opération permet d'éviter une procédure judiciaire et de réengager le locataire actuel dans un marché locatif orienté à la baisse sur le secteur.

Le taux d'occupation financier confirme sa progression depuis le début de l'année. Il ressort à 96,7 % sur le trimestre et 96,6 % en moyenne sur le premier semestre soit 1,8 points au-dessus du taux moyen de l'exercice 2018 (94,8 %).

Hausse du cash-flow par action de +17,7 % sur un an

| CHIFFRES CLES | <i>En milliers d'euros</i> | | | <i>En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)</i> | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------|------------------------------|--|-------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 1S18 | 2S18 | 1S19 (non audité) | 1S18 | 2S18 | 1S19 (non audité) | Var 1S19 / 1S18 | Var 1S19 / 2S18 |
| Revenus locatifs bruts | 6 959 | 7 413 | 7 492 | 4,17 | 4,44 | 4,47 | + 7,3% | + 0,8% |
| - Charges immobilières | -471 | -300 | -387 | -0,28 | -0,18 | -0,23 | - 18,1% | + 28,4% |
| - Charges d'exploitation | -1 119 | -1 145 | -1 012 | -0,67 | -0,69 | -0,60 | - 9,8% | - 11,8% |
| - Dotations nettes / amort. et prov. | -1 963 | -2 281 | -2 240 | -1,18 | -1,37 | -1,34 | + 13,8% | - 2,1% |
| - Charges financières nettes | -1 239 | -1 265 | -1 228 | -0,66 | -0,65 | -0,62 | - 5,6% | - 4,9% |
| - Impôt sur résultat courant | 24 | -35 | 0 | 0,01 | -0,02 | 0,00 | - 118,0% | - 90,3% |
| Résultat courant après impôt | 2 190 | 2 387 | 2 624 | 1,39 | 1,53 | 1,67 | + 20,4% | + 9,5% |
| Plus-values sur cessions | -37 | 1 536 | 0 | -0,02 | 0,92 | 0,00 | N/S | N/S |
| Dépréciations d'actifs et autres | -188 | -1 698 | -331 | -0,11 | -1,02 | -0,20 | N/S | N/S |
| Résultat net | 1 966 | 2 225 | 2 293 | 1,26 | 1,43 | 1,48 | + 17,5% | + 3,1% |
| Cashflow courant (CAF) | 4 084 | 4 309 | 4 851 | 2,53 | 2,66 | 2,98 | + 17,7% | + 11,9% |

(1) Nombre moyen d'actions diluées en circulation sur l'exercice

N/S : Non significatif

SELECTIRENTE affiche un résultat courant après impôt de 1,67 € par action au 1er semestre 2019, en hausse de +20,4 % sur un an. Cette forte progression s'explique à la fois par la hausse des revenus locatifs compte tenu notamment de l'important programme d'investissement réalisé fin 2018 et au premier trimestre 2019, par la réduction des charges immobilières sous l'effet des arbitrages de locaux vacants réalisés en 2018 et de l'amélioration sensible du taux d'occupation au premier semestre 2019 et par la réduction des charges d'exploitation.

Le résultat net et le cash-flow courant par action affichent des progressions en ligne avec la bonne performance d'exploitation, soit des hausses respectives de +17,5 % et +17,7 % sur un an.

Progression de +7,3 % de l'ANR par action

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 254,8 M€² hors droits au 30 juin 2019 contre 243,5 M€ au 31 décembre 2018, soit une hausse de +4,6 %.

Dans un contexte de renouvellement des experts immobiliers indépendants (à l'issue d'un appel d'offre, Cushman & Wakefield intervient désormais sur l'intégralité du périmètre alors que le Crédit Foncier Expertise en couvrait 85 % auparavant) et d'évolution de son rythme d'expertise, SELECTIRENTE communique désormais tous les semestres sur l'évolution de son ANR triple net en normes EPRA.

Les valeurs d'expertises progressent de +4,1 % à périmètre constant sur les 6 derniers mois, à la fois pour les valeurs des commerces de centre-ville (+4,3 %), qui représentent 86 % du portefeuille, et pour les magasins de périphérie (+1,4 %). Ces progressions sont plus élevées à Paris (+6,9 %) et en région parisienne (+4,7 %) qu'en région (stable) et en Belgique (-5,3 %). A fin juin 2019, les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,8 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,2 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,8 % et 5,4 % pour les extrêmes, et 5,6 % en région parisienne) et 7,5 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 5,2 % pour l'ensemble du patrimoine contre 5,4 % à fin 2018.

L'actif net réévalué par action triple net en normes EPRA ressort à 93,12 € au 30 juin 2019 contre 86,78 € au 31 décembre 2018 (après détachement de l'acompte de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019),

² Le patrimoine réévalué au 30 juin 2019 (254,8 M€) se compose d'actifs immobiliers acquis en direct pour 244,5 M€ (valeurs expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 9,2 M€, d'usufruit de parts de SCPI pour 1,1 M€.

soit une hausse de +7,3%. Ces performances traduisent la bonne tenue des marchés sur lesquels SELECTIRENTE intervient ainsi que sa capacité à créer de la valeur.

| <i>En euros par action</i> ⁽¹⁾ | 31/12/2017 | 31/12/2018 avant détachement de l'acompte ⁽²⁾ | 31/12/2018 après détachement de l'acompte ⁽²⁾ | 30/06/2019 | Variation 30/06/2019 - 31/12/2018 après détachement de l'acompte ⁽²⁾ |
|--|------------|--|--|------------|---|
| ANR par action de continuation (droits inclus) | 94,44 | 101,54 | 99,51 | 103,43 | + 3,9% |
| ANR par action de liquidation (droits inclus) | 88,55 | 91,21 | 89,18 | 95,81 | + 7,4% |
| ANR triple net en normes EPRA | 86,25 | 88,81 | 86,78 | 93,12 | + 7,3% |

(1) Après correction de l'impact de la dilution des obligations convertibles émises le 17 décembre 2013

(2) Acompte sur dividende de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019

Un important programme d'investissements

Au cours du premier semestre 2019, SELECTIRENTE a acquis les murs de cinq boutiques bien situées à Paris (3e), Lyon (3e et 8e), Clermont-Ferrand (63) et Rouen (76) pour un prix de revient de 2 989 K€ :

- une agence immobilière rue Rambuteau à Paris (3e) pour un prix de revient de 814 K€ ;
- un magasin d'ameublement et de décoration sous l'enseigne « Heytens » cours de la Liberté à Lyon (3e) pour un prix de revient de 491 K€ ;
- une horlogerie/bijouterie située avenue des Frères Lumières au cœur du 8ème arrondissement de Lyon pour un prix de revient global de 238 K€ ;
- une parfumerie située sur la rue piétonne du Gros Horloge au cœur du centre-ville de Rouen (73), à proximité de la Cathédrale Notre-Dame, pour un prix de revient global de 1 230 K€ ;
- une chocolaterie/confiserie rue Jean Rochon à Clermont-Ferrand (63) pour un prix de revient de 216 K€.

Conformément à la stratégie annoncée dans le cadre de l'offre publique d'achat récemment réalisée par Tikehau Capital, la Société est engagée dans d'importantes nouvelles acquisitions stratégiques. Ainsi, les actifs suivants sont sous promesse de vente :

- un portefeuille de grande qualité composé de 31 murs de commerces situés à Paris dans des quartiers à fort pouvoir d'achat du centre et de l'ouest de la capitale, pour un prix de revient global de 41 M€ ;
- un ensemble immobilier bénéficiant d'un excellent emplacement à Bordeaux sur l'un des axes délimitant le Triangle d'Or, loué à un groupe bancaire (agence au rez-de-chaussée et bureaux en étage) dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, pour un prix de revient global de 26 M€ ;
- deux commerces de centre-ville à Paris pour un prix de revient global de 1,5 M€.

Arbitrages

Au 30 juin 2019, la Société est toujours engagée dans la cession d'une surface de périphérie à Alfortville (94).

Baisse du coût de la dette et refinancements

Au 30 juin 2019, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 89,0 M€ et se caractérise par :

- un ratio loan-to-value (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs) de 34,9 % au 30 juin 2019 (38,4 % après prise en compte de l'OCEANE), contre 37,9 % au 31 décembre 2018,
- un coût moyen de la dette en baisse à 2,29 % en moyenne au premier semestre 2019 (2,43 % en 2018), et un taux d'intérêt instantané à 2,28 % au 30 juin 2019,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 9 ans) et une durée de 5,0 ans,
- une part d'emprunts à taux variable de 22,0 % ramenée à 21,5 % après prise en compte des caps de taux et à 19,6 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

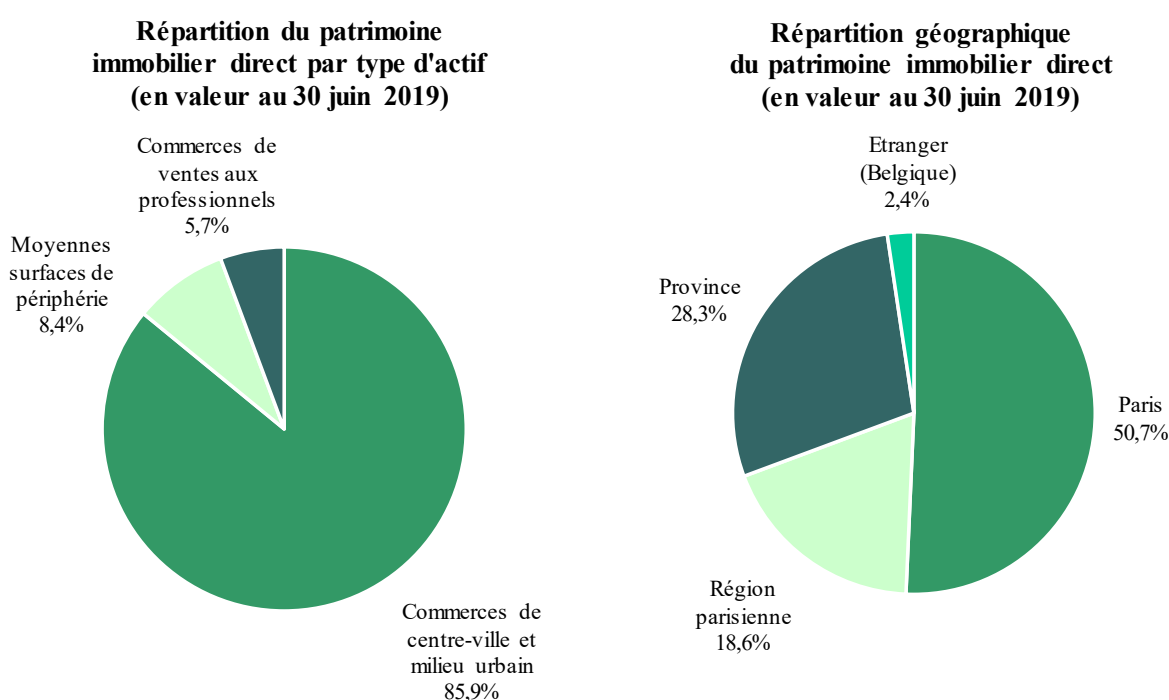
La société a en outre signé le 17 juillet 2019 un refinancement portant sur un portefeuille de 19 actifs

commerciaux à Paris et en région parisienne pour un montant de 14 M€ (9,4 M€ de liquidités nouvelles). Cet emprunt constitué d'une tranche amortissable (11,2 M€) et d'une tranche in fine (2,8 M€) a été contracté sur 15 ans au taux fixe de 1,34 %.

En outre, SELECTIRENTE a reçu au cours du premier semestre des demandes de conversion portant sur 525 OCEANE. Ces demandes ont été servies par la remise de 351 actions nouvelles et 177 actions existantes. Suite à ces conversions, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 131 371, représentant un montant nominal de 8 276 K€.

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 86 % de commerces de centre-ville et situé à 50 % dans Paris intra-muros

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 350 murs de commerces, s'élève à 244,5 millions d'euros au 30 juin 2019. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Perspectives

L'Assemblée Générale du 13 juin 2019 a approuvé l'ensemble des et le solde de dividende (1,245 € par action) au titre de l'exercice de 2018 a été mis en paiement le 20 juin 2019.

Conformément à la stratégie annoncée lors de l'offre publique d'achat, SELECTIRENTE étudie des opportunités de croissance pour atteindre une taille critique sur son marché. A ce titre, elle étudie actuellement différentes solutions de financement possibles lui permettant de renforcer ses capacités d'investissement (y compris au titre des investissements sous promesses) et d'optimiser la génération de flux de trésorerie.

2.2.2. Communiqué de presse du 24 septembre 2019

Projet d'augmentation de capital :

Conformément à la stratégie rappelée à l'occasion de la publication de ses résultats pour le premier semestre 2019, SELECTIRENTE étudie des opportunités de croissance pour atteindre une taille critique sur son marché. A ce titre, la Société a indiqué étudier différentes solutions de financement lui permettant de renforcer ses capacités d'investissement et d'optimiser sa génération de flux de trésorerie. Dans ce contexte, SELECTIRENTE annonce aujourd'hui son intention de réaliser, sous réserve des conditions de marché, une augmentation de capital d'un montant d'au moins 50 millions d'euros d'ici à la fin de l'année 2019.

La SCI Primonial Capimmo, actuellement actionnaire à hauteur de 6,7%, a annoncé à SELECTIRENTE le

renforcement de sa participation dans la Société au travers de l'acquisition auprès de Tikehau Capital d'un bloc représentant 12% des actions SELECTIRENTE. A l'issue de cette transaction, la SCI Primonial Capimmo détiendra 18,7 % du capital de la Société. La SCI Primonial Capimmo s'est également engagée à participer au projet d'augmentation de capital dans la mesure nécessaire pour maintenir sa participation inchangée à 18,7 % et a fait part de sa candidature pour siéger au Conseil de Surveillance de la Société.

La société Presbourg Kleber Immobilier, holding de Monsieur Philippe Labouret, membre du Conseil de Surveillance de la Société, a également indiqué à la Société l'acquisition auprès de Tikehau Capital d'un bloc représentant 3,7 % des actions SELECTIRENTE.

Suite à l'exécution de ces cessions de blocs, Tikehau Capital, actionnaire de référence de la Société, ramènera la participation du concert à 65,3 % du capital et des droits de vote de la Société et confirme son intention de détenir de concert une participation inférieure à 60% du capital ou des droits de vote afin de préserver le régime fiscal SIIC de la Société (prévu à l'article 208 C du code général des impôts). Tikehau Capital se réserve ainsi la possibilité de continuer à reclasser des titres de la Société, y compris préalablement à l'opération envisagée, et entend soutenir le projet d'augmentation de capital dans des conditions qui sont compatibles avec le maintien du régime SIIC de la Société.

Activité de SELECTIRENTE depuis le 30 juin 2019 :

Outre le refinancement de 14 millions d'euros annoncé dans son communiqué du 25 juillet dernier, la Société prévoit de mettre en place un financement hypothécaire long terme de l'ordre de 40 millions d'euros et une ligne de crédit court terme (12 mois) à hauteur de 25 millions d'euros dans le cadre des deux acquisitions à venir dont les signatures sont prévues au mois d'octobre: un portefeuille composé de 31 murs de commerces situés à Paris ainsi qu'un ensemble immobilier situé cours de l'Intendance à Bordeaux.

Enfin, la Société indique qu'elle a signé le 10 septembre 2019 la cession d'un magasin de périphérie situé à Alfortville (94) pour un montant de 6 700 K€. Cette vente génère une plus-value totale de 3 154 K€ qui sera comptabilisée en résultat de l'exercice 2019.

2.2.3. Communiqué de presse du 6 novembre 2019

Activité au 30 septembre 2019

Progression des loyers retraités(1) de +4,7% par rapport à la même période de l'année dernière

Taux d'occupation financier de plus de 97 %

Eléments relatifs à l'activité au 31 octobre 2019

Important programme d'investissements

Arbitrages stratégiques

Nouvelle baisse du coût de l'endettement

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE s'élève à 11,2 M€ au 30 septembre 2019, soit une hausse de +2,9% par rapport au 30 septembre 2018 retraité⁽¹⁾. Les loyers seuls progressent de +4,7 % par rapport au 30 septembre 2018 retraité⁽¹⁾.

| <i>En milliers d'euros</i> | 1T19 <i>(3 mois)</i> | 2T19 <i>(3 mois)</i> | 3T19 <i>(3 mois)</i> | 30/09/2019 <i>(9 mois)</i> | Variation 30/09/2019 vs. 30/09/2018 | Variation 30/09/2019 vs. 30/09/2018 retraité⁽¹⁾ |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Loyers | 3 430 | 3 438 | 3 473 | 10 342 | + 7,1% | + 4,7% |
| Autres revenus ⁽²⁾ | 334 | 289 | 253 | 876 | - 14,6% | - 14,6% |
| Chiffre d'affaires net | 3 765 | 3 727 | 3 726 | 11 218 | + 5,1% | + 2,9% |

(1) Les loyers 2018 intègrent une régularisation ponctuelle (avoir) sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93).

(2) Produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPC) et des usufruits de parts de SCPI.

Au 30 septembre 2019, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et

cessions avec déspecialisation de baux) depuis le début de l'exercice ont concerné vingt-six locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une légère baisse des loyers annuels des commerces concernés à 930 K€ (983 K€ précédemment) principalement en raison du renouvellement de bail d'une moyenne surface de périphérie à Namur en Belgique (pour un loyer annuel de 105 K€ HT/HC contre 139 K€ précédemment).

Le taux d'occupation financier confirme sa belle progression depuis le début de l'année. Il s'établit à 97,3 % sur le troisième trimestre et 96,8 % en moyenne depuis le début de l'exercice 2019 soit 2,0 points au-dessus du taux moyen de l'exercice 2018 (94,8 %).

Globalement, les loyers retraités progressent de +2,2% à périmètre constant par rapport à la même période de l'année dernière.

Un important programme d'investissements

Dans le cadre de ses différentes opportunités de croissance, SELECTIRENTE a engagé un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2019.

Ainsi, outre les acquisitions de cinq boutiques bien situées à Paris (3e), Lyon (3e et 8e), Clermont-Ferrand (63) et Rouen (76) réalisées au premier semestre pour un prix de revient total de 3,0 M€, la Société s'est portée acquéreuse depuis le 1er juillet 2019 de 33 boutiques parisiennes et d'un ensemble immobilier dans le centre-ville de Bordeaux pour un prix de revient total de 66,5 M€.

Au cours du troisième trimestre, SELECTIRENTE a acquis les murs de deux boutiques situées à Paris (12e et 16e) pour un prix de revient total de 1,6 M€ :

- un magasin de vin et spiritueux avenue Daumesnil à Paris (12e) pour un prix de revient de 538 K€ ;
- un magasin de meubles rue Chardon Lagache à Paris (16e) pour un prix de revient de 1 022 K€.

Au cours du mois d'octobre, la Société a ainsi 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€. Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'un sale & lease back avec la Société Générale qui demeure l'utilisateur de son siège historique bordelais avec une agence en pied d'immeuble et ses bureaux en étages. Cet immeuble mixte de 3 558 m² situé au cœur du Triangle d'Or de Bordeaux vient renforcer le patrimoine sélectif de la Société. 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€. Ces commerces totalisent 3300 m² et bénéficient d'emplacements de très grande qualité sur des artères commerciales denses telles que la rue de Rivoli, le boulevard Malesherbes, la rue Poncelet, la rue de la Pompe, l'avenue Paul Doumer, ou encore la rue de la Convention. Au sein du portefeuille, 5 actifs sont achetés vacants et offrent des perspectives de commercialisation immédiates et attractives en termes de valorisation. En outre, les possibilités d'amélioration des loyers et d'arbitrage de petites surfaces annexes (bureaux, parkings, appartements) offrent à court ou moyen terme des perspectives de valorisation intéressantes. 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 %.

Au 30 octobre 2019, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville rue d'Alésia à Paris (14e) et place de la Croix Rousse à Lyon (4e) pour un montant d'environ 1,5 M€.

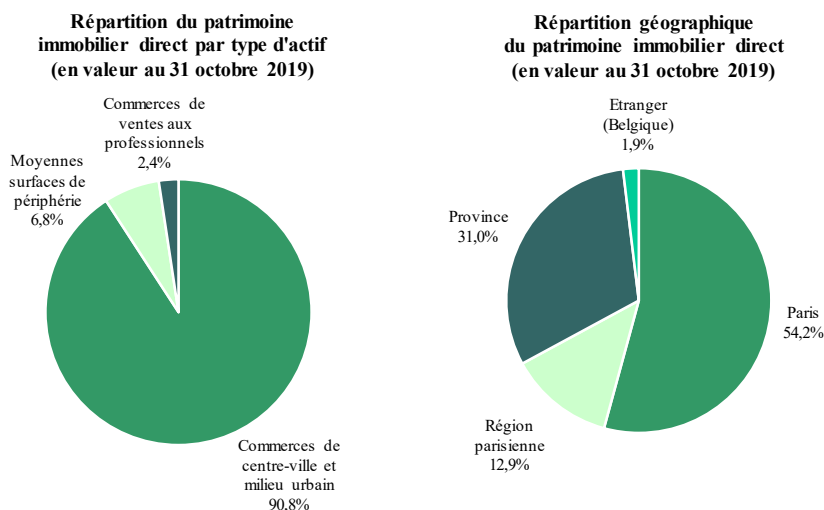
Arbitrages réalisés au cours du second semestre

Le 10 septembre 2019, SELECTIRENTE a cédé un magasin de périphérie, d'une surface de 6 420 m², loué à « La Plateforme du bâtiment » et situé à Alfortville (94) pour un montant de 6 700 K€ (en ligne avec la dernière valorisation effectuée par Cushman & Wakefield en juin 2019). Cette cession génère une importante plus-value pour un montant total de 3 154 K€ comptabilisée intégralement en résultat sur l'exercice 2019.

Le 21 octobre 2019, la Société a également cédé une boutique de centre-ville avec un appartement en étage, d'une surface totale de 354 m², libres depuis 2013 et 2016 et situés à Montargis (45) pour un montant total de 226 K€. Cette cession a généré une moins-value de 39 K€ comptabilisée en résultat de l'exercice 2019.

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 91 % de commerces de centre-ville et situé à 54 % dans Paris intra-muros

Après les opérations d'investissements et d'arbitrages réalisées en octobre, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 383 murs de commerces, s'élève à 302 M€ (hors droits). Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante au 31 octobre 2019 :



Nouvelle baisse du coût de la dette bancaire

A fin octobre 2019, la dette bancaire hypothécaire de SELECTIRENTE 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 % contre 37,9 % au 31 décembre 2018,
- un coût moyen de la dette en baisse à 2,21 % en moyenne (2,43 % en 2018), et un taux d'intérêt instantané à 1,87 % au 31 octobre 2019,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 10 ans) et une durée de 6 ans et 5 mois,
- une part d'emprunts à taux variable de 10,5 %.

Outre ces financements hypothécaires, la Société a mis en place un crédit corporate de 25 M€ pour une durée de 12 mois à un taux variable Euribor 3 mois (flooré à 0 %) augmenté d'une marge de 1,20 %. Ce crédit est assorti de deux clauses de ratios financiers à respecter : un ratio de dette nette rapportée à la valeur des actifs inférieur à 60% et un ratio de couverture des charges financières par les loyers nets supérieur à 3x. Après prise en compte de ce crédit corporate, le ratio loan-to-value est porté à 51,3% à fin octobre 2019 (hors OCEANE).

Enfin, depuis le début de l'exercice, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 129 106 OCEANE (dont 128 579 fin octobre 2019). Ces demandes ont été servies par la remise de 128 932 actions nouvelles et 177 actions existantes. Suite à ces conversions, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 2 790, représentant un montant nominal de 176 K€.

Projet d'augmentation de capital

Dans le cadre de l'étude d'un projet d'augmentation de capital d'un montant d'au moins 50 millions d'euros d'ici à la fin de l'année 2019 annoncé dans le communiqué diffusé le 24 septembre dernier, SELECTIRENTE annonce qu'elle est conseillée par un cabinet d'avocat ainsi que par un conseil financier.

Cessions de blocs du concert

En complément des cessions de blocs d'actions mentionnées dans le communiqué de presse diffusé par la Société en date du 24 septembre 2019, Tikehau Capital a indiqué à la Société avoir cédé trois blocs

représentant chacun 0,75 % des actions de la Société. Par déclaration publiée le 25 octobre 2019, la société Sofidiane SAS, membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE et du concert avec Tikehau Capital, a également indiqué à la Société avoir cédé un bloc représentant 0,75 % des actions SELECTIRENTE.

Suite à l'exécution de ces cessions de blocs, Tikehau Capital, actionnaire de référence de la Société, ramène la participation du concert (composé des sociétés Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co et MM. Antoine Flamarion et Christian Flamarion) à 61,9 % du capital et des droits de vote de la Société avant demande de conversion reçue fin octobre 2019, portée à 64,8 % après conversion et confirme son intention de détenir de concert une participation inférieure à 60 % du capital ou des droits de vote afin de préserver le régime fiscal SIIC de la Société (prévu à l'article 208 C du code général des impôts). Tikehau Capital se réserve la possibilité de continuer à reclasser des titres de la Société, y compris préalablement à l'opération envisagée, et entend soutenir le projet d'augmentation de capital dans des conditions qui sont compatibles avec le maintien du régime SIIC de la Société.

2.3. Principaux mouvements sur le patrimoine réévalué depuis le 30 juin 2019

Depuis le 30 juin 2019, la Société a réalisé trois opérations significatives :

- Le 10 septembre 2019, elle a cédé un magasin de périphérie situé à Alfortville (94) pour un montant de 6,7 M€. Cette vente génère une plus-value totale de 3 154 K€ qui sera comptabilisée en résultat de l'exercice 2019.
- Le 14 octobre 2019, la Société a finalisé l'acquisition d'un actif situé cours de l'Intendance à Bordeaux pour un montant (hors frais d'acquisition) de 24,4 M€. Ce projet a été financé en partie par un emprunt hypothécaire de 15,6 M€.
- Le 25 octobre 2019, la Société a finalisé l'acquisition d'un portefeuille composé de 31 murs de commerces situés à Paris pour un montant (hors frais d'acquisition) de 38,5 M€. Ce projet a été financé en partie par un emprunt hypothécaire de 24,4 M€.

Les impacts cumulés des opérations d'acquisitions et de cessions menées depuis le 30 juin 2019 sur les principaux agrégats de la Société au 31 décembre 2018 sont présentés ci-après et représentent moins de 25% de variation pour chacun de ces indicateurs.

Au 31/12/2018

(Données non auditées – En milliers d'euros)

| | 31/12/2018 | CESSION ALFORTVILLE | ACQ. BORDEAUX | ACQ. PTF PARIS | 31/12/2018 retraité | Impact global |
|---------------------|------------|---------------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|
| Patrimoine réévalué | 243 509 | -6 600 | 24 400 | 38 500 | 299 809 | 23% |
| ANR de liquidation | 152 376 | 0 | -2 926 | -4 756 | 144 694 | -5% |

Les deux acquisitions finalisées en date du 14 octobre 2019 et du 25 octobre 2019 décrites ci-dessus auraient un impact respectif de 1 M€ et 1,4 M€ environ sur le chiffre d'affaires de la Société au 31 décembre 2018.

3. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE, SES STATUTS ET SON CAPITAL

3.1. Actionnariat de la Société à la date du Document d'Enregistrement Universel

A la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société à la date du Document d'Enregistrement Universel est la suivante⁽¹⁾ :

| Actionnaires | Nombre d'actions | % capital et droits de vote |
|--|------------------|-----------------------------|
| Tikehau Capital SCA | 609.754 | 36,48 % |
| Sofidy | 361.623 | 21,63 % |
| GSA Immobilier | 576 | 0,03 % |
| <i>Sous-total Tikehau Capital</i> | <i>971.953</i> | <i>58,14 %</i> |
| Sofidiane | 32.479 | 1,94 % |
| Makemo Capital | 47.030 | 2,81 % |
| AF&Co | 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 ⁽²⁾ | 57.604 | 3,45 % |
| Mme Blandine Labouret | 27.626 | 1,65 % |
| M. Philippe Labouret | 1 | 0,0% |
| <i>Sous-total concert Labouret⁽³⁾</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 % |

(1) En tenant compte des 205.819 actions émises sur conversion des obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions ordinaires nouvelles et/ou existantes (OCEANES) émises en 2013. L'augmentation de capital résultant de cet exercice sera constatée par une décision du directoire en date du 2 décembre 2019.

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

(3) 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.

A la date du Document d'Enregistrement Universel, 2 790 OCEANE Selectirente, pouvant donner droit à 2 790 actions (sous réserve d'ajustements), sont en circulation. Les principales caractéristiques de ces OCEANE sont décrites en page 16 du Document de Référence 2018 et à la section 1.4 du Document d'Enregistrement Universel.

Comme indiqué dans la note d'information établie par Tikehau Capital SCA en date du 23 janvier 2019 relative à l'offre publique d'achat lancée le 21 décembre 2018 visant les actions de la Société et les OCEANE (visa n°19-019) et conformément à l'article L. 233-10 du Code de commerce, une action de concert entre Tikehau Capital, SOFIDY, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion a été caractérisée à l'occasion de ladite offre et a été rappelée lors des déclarations de franchissements de seuils qui ont suivi (Document AMF n° 219C0448 du 12 mars 2019 et Document AMF n° 219C1753 du 30 septembre 2019). Elle est composée de la manière suivante :

- Tikehau Capital (RCS Paris 477 599 104) est une société contrôlée par Tikehau Capital Advisors (RCS Paris 480 622 026) dont elle 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 (RCS Paris 800 453 433), le gérant unique et seul associé commandité de Tikehau Capital ;
- Sofidy (RCS Evry 338 826 332) est détenue à 100% par Tikehau Capital ;
- GSA Immobilier (RCS Evry 379 317 159) est détenue à hauteur de 50,1 % et contrôlée par Sofidy ; et composant le sous-total Tikehau Capital ;

- Sofidiane (RCS Evry 487 997 488) est membre du conseil de surveillance de Sofidy et est contrôlée par M. Christian Flamarion ;
- Makemo Capital (RCS Paris 485 078 794) 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 ;
- AF&Co (RCS Paris 444 427 298) est mandataire social de Tikehau Capital General Partner, le gérant de Tikehau Capital, et est contrôlée par M. Antoine Flamarion ;
- M. Antoine Flamarion ; et
- M. Christian Flamarion.

La Société a été informée de la cession, par son actionnaire et les sociétés avec lesquelles il agit de concert, de plusieurs blocs d'actions Selectirente permettant notamment de ramener la participation du concert à 63,05 % du capital et des droits de vote de la Société à la date du Document d'Enregistrement Universel. Dans ce cadre, la SCI Primonial Capimmo a informé la Société avoir porté sa participation à 17,26 % du capital et des droits de vote de la Société à cette date.

Mesures prises par la Société en vue d'assurer que le contrôle ne soit pas exercé de manière abusive

A la date du Document d'Enregistrement Universel, le concert détient 63,05% du capital et des droits de vote de la Société, dont 36,48% sont détenus par la société Tikehau Capital SCA³. Par ailleurs, Tikehau Capital détient à 100% SOFIDY, qui est la société de gestion de Selectirente.

La société Tikehau Capital ainsi que le concert ont donc la majorité nécessaire pour influencer sur les affaires de la Société. Pour prévenir un contrôle abusif sur la Société, celle-ci a mis en place une gouvernance prévoyant, notamment, la présence de quatre membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance ainsi que des comités spécialisés, dont le comité d'audit qui est présidé par un membre indépendant du Conseil de Surveillance.

3.2. Gouvernance

Evolution de la composition du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE

Au 31 décembre 2018, la composition du Conseil de Surveillance de la Société était la suivante :

- Monsieur Hubert MARTINIER, Président
- Monsieur Jean-Louis CHARON, Vice-Président
- Madame Dominique DUDAN
- Monsieur Philippe LABOURET
- La société LA MONDIALE PARTENAIRE, représentée par Madame Isabelle CLERC
- La société AF&Co, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION

³ A la date du Document d'Enregistrement Universel, Tikehau Capital Advisors détient 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-Commandité de la Société. Le capital de Tikehau Capital Advisors est réparti entre des managers et fondateurs de Tikehau Capital qui détiennent ensemble 65,7 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital Advisors et un groupe d'actionnaires institutionnels : Crédit Mutuel Arkéa, FFP, MACSF et Temasek et North Haven Tactical Value (un véhicule d'investissement géré par Morgan Stanley Investment Management), qui se répartissent le solde de 34,3%. Tikehau Capital Advisors agit de concert avec les sociétés Fakarava Capital, MACSF épargne retraite, Crédit Mutuel Arkéa et Neulife Vie dans le cadre d'un pacte d'actionnaires qui a été conclu le 23 janvier 2017 pour une durée de cinq ans. Ce pacte prévoit que les parties se concerteront préalablement à toute réunion du conseil de surveillance ou de l'Assemblée générale des actionnaires de Tikehau Capital en vue d'établir une politique générale commune pour la Société. Ce pacte prévoit que les parties feront le nécessaire pour qu'un membre du conseil de surveillance soit désigné sur proposition de chaque partie détenant au moins 5 % du capital de Tikehau Capital. Ce pacte prévoit également les conditions dans lesquelles les concertistes peuvent demander la nomination d'un représentant au conseil de surveillance. Enfin, ce pacte prévoit que chaque partie détenant plus de 3 % du capital de Tikehau Capital (sur une base totalement diluée) et qui souhaiterait céder tout ou partie de ses actions de la Société a l'obligation d'offrir aux autres parties au pacte la faculté d'acquiescer les actions proposées à la vente au prix fixé par le cédant.

En outre, Tikehau Capital a la forme d'une société en commandite par actions régie par les articles L.226-1 et suivants du Code de commerce, et a pour Gérant et associé commandité, Tikehau Capital General Partner. Au titre de l'article 11 des statuts de Tikehau Capital General Partner, avant d'approuver certaines décisions clés concernant Tikehau Capital, au nom et pour le compte de Tikehau Capital General Partner agissant en sa qualité d'associé commandité et/ou de Gérant de Tikehau Capital, le Président et le Directeur Général de Tikehau Capital General Partner doivent obtenir l'autorisation préalable de Tikehau Capital Advisors. Ces décisions sont les suivantes : (i) la nomination (y compris la durée de ses fonctions ou sa rémunération) ou la révocation de tout Gérant de Tikehau Capital ; (ii) la démission de Tikehau Capital General Partner de sa qualité de Gérant de Tikehau Capital ; (iii) le transfert des parts de commandité de Tikehau Capital ; (iv) et toute modification des statuts de Tikehau Capital (source DDR Tikehau Capital 2018, p.331).

- La société SOFIDIANE, représentée par Madame Sylvie MARQUES

Suite à l'offre publique d'acquisition initiée par la société Tikehau Capital, le Conseil de Surveillance de Selectirente s'est réuni le 5 avril 2019 et a décidé la modification de la composition du Conseil de Surveillance.

Composition du Conseil de Surveillance de la Société et de ses comités à la date du Document d'Enregistrement Universel :

- **Monsieur Pierre VAQUIER, Président du Conseil de Surveillance**

Adresse professionnelle : Tikehau Capital, 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Nommé Membre et Président du Conseil de Surveillance le 5 avril 2019 son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Il est également Président du Comité d'Investissement et Membre du Comité d'Audit.

Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), il collabore avec Tikehau Capital depuis 2017 dans le cadre d'un partenariat visant à accélérer le développement des activités immobilières du groupe.

Diplômé d'HEC, il devient Associé au sein du département international de la banque d'investissement de Paribas pendant deux ans. Il rejoint ensuite New-York comme responsable des activités d'investissement liées à l'immobilier, avant d'être nommé Directeur Général de Paribas Properties Inc. jusqu'en 1992, puis Associé de Paribas Asset Management. En 1993, il rejoint AXA en tant que Directeur du Développement d'AXA Immobilier à Paris. Il devient PDG de Colisées Services (groupe AXA) en 1995. En 1999, il est nommé Directeur Général Délégué d'AXA Real Assets puis Directeur général d'AXA IM Real Assets en 2007, poste qu'il a occupé jusqu'en janvier 2017.

- **Monsieur Hubert MARTINIER**

Adresse professionnelle : 15, boulevard de la Colonne, 73000 Chambéry

Nommé Vice-Président du Conseil de Surveillance le 5 avril 2019, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025. Il était antérieurement le Président du Conseil de Surveillance.

Il est également Membre du Comité d'Investissement et du Comité d'Audit.

Diplômé de l'Institut supérieur de Gestion de Paris et d'un DU de gestion de patrimoine de l'Université de Clermont Ferrand, Hubert MARTINIER débute sa carrière chez Score Conseils en 1977 en tant que consultant en gestion. Il rejoint la Compagnie Générale des Eaux en 1981, au poste de trésorier et s'occupe de la gestion des flux et des placements de trésorerie. En 1985, il rejoint la Banque Internationale de Placement (rachetée en 1989 par le Groupe Dresdner Bank), d'abord au département ingénierie financière, puis au sein de sa filiale AVIP (compagnie d'assurance vie), dont il devient successivement directeur financier, directeur général adjoint, membre du Directoire puis Directeur Général. En 2005, il crée son cabinet de conseil en gestion patrimoniale : Hubert MARTINIER – Patrimoine et Assurance SARL. En outre, il exerce également des fonctions de juge consulaire, au tribunal de Commerce de Chambéry.

- **Madame Dominique DUDAN**

Adresse professionnelle : 1, rue de Condé, 75006 Paris

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 13 juin 2018, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Elle est également Présidente du Comité d'Audit.

Madame Dominique Dudan rejoint le monde de l'immobilier. Admise comme Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), elle en est devenue Fellow. Entre 1996 et 2005, Madame Dominique Dudan a occupé le poste de Directrice du développement au sein du groupe Accor Hotels & Resorts. Elle a ensuite rejoint HSBC Reim en tant que Directrice des opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que Directrice générale adjointe et Directrice des fonds immobiliers réglementés. En 2009, elle crée sa propre structure, Artio Conseil, tout en assurant le poste de Directrice générale de la société Arcole Asset Management. En janvier 2011, elle devient Présidente de Union Investment Real Estate France, fonction qu'elle occupe jusqu'en juillet 2015. Depuis 2015, elle est Senior Advisor chez LBO France Gestion, administratrice de la société Gecina et depuis 2017, membre du Conseil de Surveillance de la société Swiss Life Reim (France). En avril 2018 elle a été nommée administratrice de la société Mercialys.

Madame Dominique Dudan est également membre de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France (ORIE), du RICS France, de la Commission fiscalité du MEDEF au titre du Groupement de Professions de Services, du Cercle des Femmes de l'Immobilier, du Club de l'Immobilier d'Ile-de-France.

- **La société SOFIDIANE, représentée par Madame Sylvie MARQUES**

Adresse professionnelle : 303, square des champs Elysées, 91026 Evry Courcouronnes cedex

Nommée membre du Conseil de Surveillance le 9 mars 2007, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2024. La société Sofidiane est la holding patrimoniale de Monsieur Christian Flamarion. La société Sofidiane est représentée par Madame Sylvie MARQUES son Directeur général délégué.

Sylvie MARQUES a rejoint le Groupe SOFIDY en 2002 comme responsable des comptes de SELECTIRENTE, Sylvie a participé à la mise en place des règles comptables et fiscales spécifiques au régime SIIC de SELECTIRENTE lors de son introduction en bourse en 2006. En 2012, elle devient Directeur comptable de SOFIDY et dirige les équipes en charge de la comptabilité générale des Fonds et de la Société de Gestion ; de la comptabilité immobilière ; du recouvrement des créances locatives des Fonds ; et de la fiscalité des Fonds, des Associés et de la Société de Gestion. Forte de cette expérience, Sylvie MARQUES a été nommée en 2015, Directeur général délégué de Sofidiane.

- **Monsieur Philippe LABOURET**

Adresse professionnelle : Sodes, 41, avenue Montaigne, 75008 Paris

Nommé membre du Conseil de Surveillance le 12 juin 2012, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Monsieur Philippe LABOURET a consacré les vingt premières années de sa vie professionnelle au service de l'Etat, comme Officier de Marine, puis comme ingénieur des Ponts. Il a ensuite orienté sa carrière vers le service aux collectivités locales confrontées au problème de désertification de leurs cœurs de ville. En 1981, il crée la société SODES SA, dont il est Président du Conseil d'Administration. Cette société réalise des centres commerciaux en centre-ville et est spécialisée dans la rénovation des quartiers sensibles.

- **Monsieur Frédéric JARIEL**

Adresse professionnelle : Tikehau Capital, 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Nommé Membre du Conseil de Surveillance le 5 avril 2019, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Il est également Membre du Comité d'Investissement.

Monsieur Frédéric Jariel est Directeur des activités immobilières de Tikehau Capital qu'il a rejoint en 2014. Il était auparavant chez Archon Group France, filiale de Goldman Sachs, qu'il a rejoint en 1996. Il y a exercé différents rôles au niveau européen pendant 17 ans. Il était dernièrement COO Europe et CEO de l'entité française. Frédéric a débuté sa carrière chez Coopers&Lybrand en tant qu'Auditeur.

- **Madame Cécile MAYER-LEVI**

Adresse professionnelle : Tikehau Capital, 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 16 avril 2019, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Cécile Mayer-Levi a rejoint l'activité Dette Privée de Tikehau Capital en 2013.

Diplômée d'HEC, Cécile Mayer-Levi a commencé sa carrière au sein de Merrill Lynch Corporate Finance à Paris et New York en 1988 et a rejoint en 1991 Elig, un des fonds pionniers du capital investissement en France. En 2001, elle s'est orientée vers l'investissement en mezzanine en devenant Directeur d'Investissement de CAPE - Mezzanis (devenu Omnes). En 2005, elle rejoint ARDIAN (ex AXA Private Equity) pour lancer l'activité Mezzanine puis Private Debt jusqu'en 2013 où elle rejoint Tikehau Capital.

Elle est ou a été impliquée en tant que censeur aux conseils de Surveillance d'une quinzaine de sociétés financées en Dette Privée (incluant par exemple Spie batignolle, JJA, Marlink, InsecU, Amplitude, Delpharm, Pennel& Flopi, Intech Medical, Alkan, Alkem, Coyote, Odealim, Cisbio,

Revima...). Par ailleurs, Cécile préside la Commission Dette Privée de France Invest depuis 2016 et est membre du conseil de l'Alternative Credit Council (ACC).

- **Monsieur Louis MOLINO**

Adresse professionnelle : Primonial Reim, 36, rue de Naples, 75008 Paris

Nommé Membre du Conseil de Surveillance le 13 novembre 2019, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025. Diplômé de Toulouse Business School, Louis MOLINO débute sa carrière en banque privée (Société générale Private Banking). Il rejoint la direction financière de Primonial en 2012 en tant que contrôleur financier, puis en 2014 la société de gestion immobilière Primonial REIM en qualité de Responsable Fund Manager, en charge des fonds de fonds et des mandats.

- **Madame Marie SARDARI**

Adresse professionnelle : Tikehau Capital, 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 13 juin 2019, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'AG 2025.

Diplômée de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics du Bâtiment et de l'Industrie et d'un master au Cycle d'Urbanisme de Science Po, Marie Sardari débute sa carrière dans l'expertise immobilière au sein du groupe DTZ à Paris. Puis elle part pour Londres chez Savills Investment Management. Elle est notamment en charge des acquisitions en France et en Belgique de 2007 à 2014. En 2015, elle rejoint les équipes de Tikehau Capital où elle occupe les fonctions de Directeur Exécutif en charge de la gestion des actifs immobiliers.

- **La société PLEIADE, représentée par Monsieur Vincent FARGANT**

Adresse professionnelle : Pleiade, Avenue Pierre Goubet, 55840, Thierville –sur-Meuse

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 13 juin 2019, son mandat de Membre du Conseil, court jusqu'à l'AG 2025, la société PLEIADE est une société du groupe Maximo. Elle est représentée par son Directeur Administratif et Financier Monsieur Vincent FARGANT.

Diplômé de l'ENSTA Bretagne et d'un master en management et organisation de l'Université Paris IX Dauphine et titulaire d'un Executive MBA de Dauphine ESG-UQAM, Vincent Fargant débute sa carrière dans l'industrie navale au sein des entreprises Naval Group et ACH. Puis il rejoint le groupe Alstom en tant que chargé d'affaires. Il occupe ensuite de 2004 à 2014 différentes responsabilités stratégiques au sein de la société d'ingénierie GTT, où il était notamment en charge de la relation commerciale et contractuelle avec un nombre de clients clés coréens et chinois. Depuis 2014, il est Directeur Administratif et Financier du groupe Maximo. Il est également membre du Conseil d'administration de Pleiade SA.

| | Mandats antérieurs N-5 (entre Nov 2014 - Nov 2019) | Mandats en cours - Décembre 2019 |
|-------------------------|---|---|
| Pierre Vaquier | <p>Directeur général d'AXA Investment Managers (fin en janvier 2017)</p> <p>Administrateur indépendant de COVIVIO (fin en 2018)</p> | <p>Administrateur indépendant de Sun Ltd</p> <p>Directeur général délégué de Real Asset Investment Managers SAS</p> <p>Membre et Président du Conseil de Surveillance de SOFIDY(SA)</p> <p>Administrateur et Président du Comité des investissements de Les Hôtels (Très) Particuliers (SAS)</p> <p>Membre et Président du Conseil de Surveillance de Sélectirente (SA)</p> |
| Hubert Martinier | | <p>Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente</p> <p>Gérant de la SARL Hubert Martinier Patrimoine et Assurance</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI EFIMMO</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORIENTE</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP</p> |

| | | |
|--------------------------|--|---|
| | | <p>IMMOBILIER</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIPRIME</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE FRANCEPIERRE, puis</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION</p> <p>Membre de la SCPI GRAND PARIS PIERRE</p> <p>Liquidateur amiable de la SA GALVANOPLASTIE ET FONDERIE DU CENTRE</p> |
| Dominique Dudan | <p>Présidente de la société Union Investment Real Estate France SAS (fin 31/7/2015)</p> <p>Co-gérante de la SARL Warburg HIH Invest France (fin 31/01/2018)</p> <p>Gérant et Liquidateur de SCI du Terrier fin février 2019)</p> <p>Liquidateur de la SAS les artisans du son (fin octobre 2019)</p> | <p>Administrateur de Gecina SA</p> <p>Membre du Conseil de surveillance Swiss Life Slam SA</p> <p>Administrateur de Mercialys SA</p> <p>Membre du Conseil de surveillance Sélectirente SA</p> <p>Présidente du Conseil de surveillance OPCI Sofidy Pierre Europe SA</p> <p>Présidente de Artio Conseil SASU</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de SCPI Pierre Expansion</p> <p>Gérante de SCI du 92</p> <p>Gérante de SARL William's</p> |
| Sofidiane SAS | <p>Administrateur de GSA Immobilier SA (fin décembre 2018)</p> <p>Président de la SAS SOF DI (fin mars 2019)</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de SA EIL (fin décembre 2018)</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de Sofimmo (SA) (fin mai 2019)</p> | <p>Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente</p> <p>Président de la SAS K-Fonds</p> |
| Sylvie Marques | Aucun mandat | Représentant permanent de Sofidiane SAS au Conseil de surveillance de Sélectirente |
| Philippe Labouret | <p>Membre du Conseil d'Administration de Sofidy SA (fin décembre 2018)</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Immorente2 (fin mai 2015)</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine</p> | <p>A titre personnel M Labouret est :</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente</p> <p>Président du Conseil d'Administration de Sodes SA</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Sofimmo SA</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente</p> <p>Gérant de la SARL Presbourg Kléber immobilier</p> <p>Gérant de 27 sociétés patrimoniales : liste exhaustive ci-dessous :</p> <p>SCI PARCHAMP</p> <p>SCI SAINT ANTOINE</p> <p>SCI LA SOURCE</p> <p>SCI MONTMORENCY III</p> <p>SCI DU CENTRE COMMERCIAL LES MERISIERS</p> <p>SCI LES ARCADES</p> <p>SCI DU FORT</p> <p>SCI LE RHONE</p> <p>SCI LES OISEAUX</p> <p>SCI MOISSY CENTRE</p> <p>SCI SAINT CHRISTOPHE</p> <p>SCI LES PRES</p> <p>SCI LES TERRASSES</p> <p>SCI LE LAC</p> |

| | | |
|-------------------------------|---------------------|---|
| | | <p>SCI LES POUMONS SCI LES CHAMPS HAUTS SCI LE HAMEAU DU CHOZAL SCI FINANCIERE LABOURET SCI MONTRouGE CENTRE SCCV HOCHÉ CHERIOUX SCCV DU 40 ET 42 PERIER MONTRouGE SCCV MONTRouGE 143 REPUBLIQUE SCCV MONTRouGE 121 REPUBLIQUE SCCV CLAMART 12 ROOSVELT SCCV PARIS 69 EXELMANS SCCV JEANNE ASNIERES SCCV MONTRouGE 17 VICTOR HUGO</p> <p>En qualité de représentant de la SA SODES, Gérante des 7 sociétés ci-dessous :</p> <p>SAS KENNEDY VILLEJEAN SCI CENTRE COMMERCIAL LES GAYEULLES SCI LA GRANDE GARENNE D'ANGOULEME SCI LE COQ SCI DU CENTRE COMMERCIAL DESBALS SCI DU CENTRE COMMERCIAL BELLEFONTAINE SCI LA PLAINE DE TRAPPES</p> |
| <p>Frédéric Jariel</p> | <p>Aucun mandat</p> | <p>Membre du Conseil de Surveillance de SOFIDY(SA) Membre du Conseil de surveillance de Sélectirent (SA) Gérant de Tikehau real estate Building Acquisition S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérant de Tikehau Real Estate Opportunity 2018 GP S.à r.l. (société luxembourgeoise) Président du Conseil d'administration de Stone Italy S.R.L (société italienne) Président du Conseil d'administration de Tuttogiglio S.R.L (société italienne) Director de Laughing Rock 1 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 2 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 3 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 4 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 5 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 6 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 7 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 8 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 9 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 11 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 12 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 13 B.V. (société néerlandaise)</p> |

| | | |
|--------------------------|--|---|
| | | néerlandaise) Director de Laughing Rock 14 B.V. (société néerlandaise) |
| Cécile Mayer Lévi | Aucun mandat | Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente (SA) Présidente de CILEV (SAS) Gérante de Tikehau General Partner S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de Tikehau General Partner II S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de TDL IV S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de TDL 4 S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de MTDL Investment Sàrl (société luxembourgeoise) Gérante de TDL 1st Lien Investment Sàrl (société luxembourgeoise) |
| Louis Molino | Aucun mandat | Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente (SA) |
| Marie Sardari | Aucun mandat | Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente (SA) Administrateur de Bercy Link S.à r.l. (société luxembourgeoise) Administrateur de Flower Luxco (S.A.) Administrateur de Tikehau Italy Retail Fund 1 GP S.à r.l. (société luxembourgeoise) Administrateur de Tikehau Italy Retail Fund II G.P. S.à r.l. (société luxembourgeoise) Administrateur de Stone Luxembourg (S.A.) Administrateur de Rose S.à.r.l. (société luxembourgeoise) |
| Pleiade SA | Aucun mandat | Membre du Conseil de surveillance de Sélectirente |
| Vincent Fargant | Représentant permanent de la SAS MO 1 au Conseil de Surveillance de la société | Membre du Conseil d'administration de Pleiade SA. Représentant permanent de Pleiade SA au Conseil de surveillance de Sélectirente |

Le Comité d'audit est composé de :

- Madame Dominique Dudan, présidente,
- Monsieur Pierre Vaquier, et
- Monsieur Hubert Martinier.

Le Comité d'investissement est composé de :

- Monsieur Pierre Vaquier, président,
- Monsieur Frédéric Jariel, et
- Monsieur Hubert Martinier.

Au regard des critères retenus par la Société pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance, les membres du Conseil de Surveillance de la Société pouvant être qualifiés d'indépendants sont :

- Monsieur Louis Molino,
- la société Pleiade, représentée par Monsieur Vincent Fargant,
- Madame Dominique Dudan, et
- Monsieur Philippe Labouret.

Déclarations sur la situation des membres du Conseil de Surveillance

Liens familiaux

Il n'existe entre les personnes listées ci-dessus aucun lien familial.

Contrats de services liant les membres du Conseil de Surveillance à la Société et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat

Les membres du Conseil de Surveillance ne sont pas liés à la Société par un contrat de services prévoyant l'octroi d'avantages.

Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membre du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance ont déclaré qu'aucun conflit d'intérêts n'est survenu au cours de l'exercice 2018 entre leurs obligations envers Selectirente et leurs intérêts personnels ou leurs autres obligations et qu'il n'en existait aucun à la date du Document d'Enregistrement Universel.

Déclarations relatives aux membres du Conseil de Surveillance

Chaque membre du Conseil de Surveillance a déclaré, comme chaque année, qu'il n'avait pas :

- fait l'objet de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq derniers exercices ;
- été associé en sa qualité de mandataire social à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq derniers exercices ;
- fait l'objet d'une interdiction de gérer au cours des cinq derniers exercices ;
- fait l'objet d'incriminations ou de sanctions publiques officielles prononcées par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq derniers exercices.

3.3. Informations diverses

La société de gestion SOFIDY respecte les exigences réglementaires concernant la couverture des risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle dans le cadre de son activité de gestion de fonds d'investissement alternatifs (FIA) au moyen de fonds propres supplémentaires.

La société de gestion SOFIDY garantit le traitement équitable des associés et respecte les termes de l'article 314-3-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

4.1. Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel

Nom et qualité de la personne responsable du Document d'Enregistrement Universel

Monsieur Jérôme GRUMLER,
Président du Directoire
SELECTIRENTE
303 square des Champs Elysées
91026 Evry Cedex

Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Document d'Enregistrement Universel 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
SELECTIRENTE
Directeur Général Adjoint Finance
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

5. TABLE DE CONCORDANCE

En application de l'article 9 et de l'article 19 du Règlement, le Document d'Enregistrement Universel incorpore par référence les informations suivantes :

- 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 2018** »), sous réserve des sections modifiées, complétées ou remplacées figurant au chapitre 1 du Document d'Enregistrement Universel, à l'exclusion, conformément aux annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 (le « **Règlement Délégué** »), des sections suivantes :
 - o la section « Chiffres clés 2018 » en pages 4 et 5 du Document de Référence 2018 ;
 - o la section « Activité de la Société en matière de recherche et développement » en page 21 du Document de Référence 2018 ; et
- le rapport financier semestriel au 30 juin 2019 publié par la Société le 24 septembre 2019 (le « **Rapport Financier Semestriel 2019** »).

L'information est disponible sur le lien suivant : <http://www.selectirente.com/informations-reglementees/>.

La table de concordance suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par les annexes 1 et 2 du Règlement Délégué conformément au schéma du Document d'Enregistrement Universel et de croiser celles-ci avec les sections du Document de Référence 2018 et du Rapport Financier Semestriel 2019 incorporées dans le Document d'Enregistrement Universel 2018.

Les informations non applicables à la Société sont indiquées « n/a ».

| | Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 | Page(s) du Document de Référence 2018 | Page(s) de Rapport Financier Semestriel 2019 | Page(s) du Document d'Enregistrement Universel |
|-----------|---|--|---|---|
| 1 | PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE | | | |
| 1.1 | Indication des personnes responsables | n/a | | 37 |
| 1.2 | Déclaration des personnes responsables | n/a | n/a | 37 |
| 1.3 | Déclaration ou rapport d'expert, informations concernant l'expert et déclaration de consentement | 176-200 | | |
| 1.4 | Attestation relative aux informations provenant de tierces parties | 176 | | |
| 1.5 | Approbation de l'autorité compétente | n/a | | 1 |
| 2. | CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES | | | |
| 2.1 | Identité des contrôleurs légaux | 38-201 | | |
| 2.2 | Changement éventuel | n/a | | n/a |
| 3. | FACTEURS DE RISQUE | n/a | | 4-13 |
| 4. | INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR | | | |
| 4.1 | Raison sociale et nom commercial de l'émetteur | 152 | | |
| 4.2 | Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur | 152 | | 18 |
| 4.3 | Date de constitution et durée de vie de l'émetteur | 152 | | |
| 4.4 | Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, site web | 152 | | 18 |
| 5. | APERÇU DES ACTIVITÉS | | | |
| 5.1 | Principales activités | | | |
| 5.1.1 | Nature des opérations | 141 | | |
| 5.1.2 | Nouveaux produits et services importants | n/a | n/a | n/a |
| 5.2 | Principaux marchés | 145 | | |
| 5.3 | Evènements importants dans le développement des activités de l'émetteur | 152-153 | | |
| 5.4 | Stratégie et objectifs | 10-12 | 3-8 | 13-15 |
| 5.5 | Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication | 144 | | |
| 5.6 | Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle | n/a | | |

| | | | | |
|-----------|--|---------|------------------|-----|
| 5.7 | Investissements | | | |
| 5.7.1 | Investissements importants réalisés | 12-153 | 3-4 | |
| 5.7.2 | Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes et méthodes de financement | 154 | | |
| 5.7.3 | Co-entreprises et engagements pour lesquels l'émetteur détient une proportion significative du capital | 155-156 | | |
| 5.7.4 | Questions environnementales | 50-54 | | |
| 6. | STRUCTURE ORGANISATIONNELLE | | | |
| 6.1 | Description sommaire du groupe | 154 | | |
| 6.2 | Liste des filiales importantes | 15-155 | | |
| 7. | EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT | | | |
| 7.1 | Situation financière | | | |
| 7.1.1 | Evolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et le cas échéant, extra-financière | 22-62 | 12, 23-24 | |
| 7.1.2 | Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et développement | n/a | n/a | |
| 7.2 | Résultats d'exploitation | 22 | 12 | |
| 8. | TRÉSORERIE ET CAPITAUX | | | |
| 8.1 | Informations sur les capitaux de l'émetteur | 33-156 | Note II, page 20 | |
| 8.2 | Source et montant des flux de trésorerie | 78 | | |
| 8.3 | Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur | 16 | | |
| 8.4 | Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur | n/a | | |
| 8.5 | Sources de financement attendues | n/a | 8 | |
| 9 | ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE | | | |
| 9.1 | Description de l'environnement réglementaire et toute mesure ou facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique | 147-150 | | |
| 10 | INFORMATIONS SUR LES TENDANCES | | | |
| 10.1 | Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin du dernier exercice | 61 | | |
| 10.2 | Evènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives | n/a | | |
| 11 | PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE | | | |
| 11.1 | Prévisions ou estimations de bénéfice publiées | n/a | n/a | n/a |
| 11.2 | Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions | n/a | n/a | n/a |
| 11.3 | Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables | n/a | n/a | n/a |
| 12 | ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE | | | |
| 12.1 | Organes d'administration, de direction et de surveillance | 95-165 | | |
| 12.2 | Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance | 37-167 | | |
| 13 | RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES | | | |
| 13.1 | Montants des rémunérations versées et avantages en nature | 98 | | |
| 13.2 | Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, retraites ou autres avantages | n/a | | |
| 14 | FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION | | | |
| 14.1 | Dates d'expiration des mandats actuels | 98 | | |
| 14.2 | Contrats de service liant les membres des organes d'administration | 170 | | |
| 14.3 | Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération | 172 | | |
| 14.4 | Gouvernement d'entreprise | 95-165 | | |
| 14.5 | Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise | n/a | | |
| 15 | SALARIES | | | |
| 15.1 | Nombre de salariés | 157 | | |
| 15.2 | Participations et stock-options | n/a | | |

| | | | | |
|-----------|---|----------|------------------|-------|
| 15.3 | Accord prévoyant une participation des salariés au capital | n/a | | |
| 16 | PRINCIPAUX ACTIONNAIRES | | | |
| 16.1 | Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote | 33-157 | | 28-29 |
| 16.2 | Existence de droits de vote différents | 156 | | n/a |
| 16.3 | Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement | 156 | | 28-29 |
| 16.4 | Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle | 156 | | 29 |
| 17 | TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES | 157 | Note IV, page 25 | n/a |
| 18 | INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR | | | |
| 18.1 | Informations financières historiques | 4-22-202 | | |
| 18.2 | Informations financières intermédiaires et autres | 202 | 10-25 | |
| 18.3 | Audit des informations financières annuelles historiques | 21 | | |
| 18.4 | Informations financières pro forma | n/a | | n/a |
| 18.5 | Politique en matière de dividendes | 25 | | |
| 18.6 | Procédures judiciaires et d'arbitrage | 20 | 7 | |
| 18.7 | Changement significatif de la situation financière de l'émetteur | n/a | | n/a |
| 19 | INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES | | | |
| 19.1 | Capital social | 33-156 | Note II, page 20 | 28-29 |
| 19.2 | Acte constitutif et statuts | 160 | | |
| 20 | CONTRATS IMPORTANTS | 157 | | |
| 21 | DOCUMENTS DISPONIBLES | 201 | | |