



SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

**DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL**

2020





Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Société en Commandite par Actions au capital de 66 767 008 €
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
R.C.S. Evry B 414 135 558

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2020

incluant le rapport financier annuel



Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 22 avril 2021 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, 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 titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux titres financiers et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.



Le présent Document d'Enregistrement Universel est disponible sans frais sur simple demande auprès de :

SELECTIRENTE

303 Square des Champs Élysées
Évry Courcouronnes
91026 Évry Cedex
Tél. : 01.69.87.02.00

Et peut être consulté sur le site Internet de la Société : www.selectirente.com

Le Document d'enregistrement universel peut également être consulté sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers : www.amf-france.org

SOMMAIRE

INFORMATIONS IMPORTANTES	6
MESSAGE DU GÉRANT	7
CHIFFRES-CLÉS 2020	8
1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	11
1.1 Perspectives économiques	12
1.2 Évolution du contexte monétaire	12
1.3 Le marché immobilier en 2020	12
2 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	15
2.1 Stratégie	16
2.2 Historique de la Société	18
2.3 Principaux marchés	19
2.4 Position concurrentielle	20
2.5 Dépendance de la Société à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	21
3 ORGANISATION	23
3.1 Description sommaire de la gouvernance	24
3.2 Organisation opérationnelle	25
3.3 Liste des filiales importantes	25
4 FACTEURS DE RISQUE	27
4.1 Facteurs de risque	28
4.2 Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques	36
5 APERÇU DES ACTIVITÉS	41
5.1 Patrimoine et Investissements	42
5.2 Gestion locative et immobilière	47
5.3 Participations	48
5.4 Évènements importants	49
5.5 Principales caractéristiques des baux	49
5.6 Pratiques ESG	50
6 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	55
6.1 Situation financière	56
6.2 Actif net réévalué	60
6.3 Autres informations financières	62
7 TRÉSORERIE ET CAPITAUX	65
7.1 Informations sur les capitaux de la Société	66
7.2 Source et montant des flux de trésorerie	66
7.3 Financement et évolution de la dette	66
7.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de la Société	68
7.5 Sources de financement attendues	68
8 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	69
8.1 Perspectives	70
8.2 Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière de la Société depuis la fin du dernier exercice	70
8.3 Évènements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	70
9 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	71
10 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	73
10.1 Raison sociale et nom commercial de la Société	74
10.2 Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de la Société	74
10.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	74
10.4 Siège social et forme juridique de la Société, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, site web	74
11 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	75
11.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance	76
11.2 Montants des rémunérations versées et avantages en nature	86
11.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance	87

12	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	89
12.1	Dates d'expiration des mandats actuels	90
12.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	90
12.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	90
12.4	Gouvernement d'entreprise	90
12.5	Les nouveaux statuts suite à la transformation	91
12.6	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	97
12.7	Gestion des risques de conflits d'intérêts entre Selectirente et les fonds gérés par le prestataire SOFIDY	97
13	SALARIÉS	99
14	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	101
14.1	Évolution du capital et actionnariat	102
14.2	Informations sur les capitaux propres de la Société	104
14.3	Mesures prises par la Société en vue d'assurer que le contrôle ne soit pas exercé de manière abusive	104
14.4	Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société	105
14.5	Droits de vote double	105
14.6	Contrôle de la Société	105
14.7	Auto-contrôle	105
14.8	Franchissements de seuils et déclarations d'intentions	105
15	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	107
16	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	111
17	CONTRATS IMPORTANTS	115
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ	119
18.1	États Financiers	120
18.2	Faits marquants de l'exercice	124
18.3	Principes, règles et méthodes comptables	125
18.4	Notes sur les postes du bilan	127
18.5	Notes sur le compte de résultat	132
18.6	Engagements hors bilan au 31 décembre 2020	134
18.7	Autres informations	134
18.8	Tableau des flux de trésorerie	135
18.9	Tableau du patrimoine direct au 31 décembre 2020	136
19	ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	143
19.1	Rapport de la gérance sur les résolutions proposées à l'Assemblée Générale	144
19.2	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	147
19.3	Rapport du Conseil de Surveillance	157
19.4	Rapports des commissaires aux comptes	159
19.5	Projets de résolutions	163
20	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	165
20.1	Commissaire aux comptes titulaire	166
20.2	Changement éventuel	166
21	DOCUMENTS DISPONIBLES	167
22	PERSONNE RESPONSABLE, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	169
22.1	Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel	170
22.2	Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel	170
22.3	Déclaration ou rapport d'expert, informations concernant l'expert et déclaration de consentement	170
22.4	Attestation relative aux informations provenant de tierces parties	210
22.5	Approbation de l'autorité compétente	210
23	TABLES DE CONCORDANCE	211
23.1	Table de concordance du Document d'Enregistrement Universel	212
23.2	Table de concordance du rapport de gestion	214

INFORMATIONS IMPORTANTES

REMARQUES GÉNÉRALES

SELECTIRENTE est une société en commandite par actions au capital social de 66 767 008 €, dont le siège social est situé 303 Square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry 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.

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 4 « 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.



MESSAGE DU GÉRANT

2020, la croissance et la transformation s'accélèrent !

Fondée en 1997, introduite en Bourse en 2006 et optant en 2007 pour le régime SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée), SELECTIRENTE s'est particulièrement développée depuis l'OPA lancée en 2018 par TIKEHAU CAPITAL, un des leaders européens de la gestion d'actifs alternatifs, et surtout depuis l'augmentation de capital de décembre 2019, triplant de taille à cette occasion. Dotée dès lors de moyens financiers importants et nouveau membre de l'EPRA (association européenne des foncières cotées), SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées en murs de commerce de proximité en centre-ville en particulier dans Paris intra-muros.

Son patrimoine s'est renforcé de plus de 30 % en 2020 avec l'acquisition de 100 M€ d'actifs immobiliers correspondant à ses fondamentaux d'investissement : emplacements de qualité, loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché et mutualisation des risques par la diversification des implantations, des enseignes et des activités des locataires.

En 2020, dans un contexte inédit et spécialement mouvementé lié à la pandémie de la COVID-19, les résultats de SELECTIRENTE attestent de la résilience de ses activités : loyers, cashflow courant et résultat net tous en progression de plus de 20 %, taux d'occupation financier moyen maintenu à plus de 95 % et taux de recouvrement des loyers 2020 à plus de 94 % (au 15 mars 2021), résultat de la gestion disciplinée et réactive de Sofidy, reconnue, expérimentée et au savoir-faire historique.

Afin d'alimenter cette dynamique, le projet d'évolution de la forme juridique en société en commandite par actions, validé par notre Conseil de Surveillance en décembre 2020, a été quasi-unanimement adopté par l'Assemblée Générale des actionnaires de février 2021, constituant une étape majeure dans la poursuite du déploiement de sa stratégie de croissance volontariste, y compris à l'international. Cette réorganisation permet notamment à la Société de se doter d'une direction managériale propre, représentée par son nouveau gérant SELECTIRENTE Gestion que je préside, sortant à cette occasion du statut de fonds d'investissement alternatif (FIA) et se rapprochant du statut commercial traditionnel de toutes ses foncières cotées consœurs.

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 de

diversification immobilière. 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 inédit et en pleine mutation.

Après tout, l'ADN d'une SIIC, c'est acheter, gérer, valoriser et vendre, de quoi régulièrement créer de la valeur et remplir ses objectifs de distribution d'un dividende pérenne. L'esprit du régime SIIC, c'est aussi de mettre en œuvre une stratégie d'investissement claire et une grande transparence financière.

Forte d'une structure financière robuste et d'actionnaires décidés, SELECTIRENTE dispose d'une capacité à saisir les opportunités d'acquisitions ciblées à court et moyen terme ; les perspectives à court terme restent incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de la COVID-19, mais nul doute que SELECTIRENTE saura tirer avantage de la reprise de la consommation au fur et à mesure de la sortie progressive de la crise sanitaire en France et en Europe. Je reste confiant dans la résilience du patrimoine, tant dans la solidité des cashflows générés par l'activité que dans la capacité et l'agilité de nos équipes à anticiper et fabriquer une performance régulière aux actionnaires.

Grâce à ses atouts, à sa culture entrepreneuriale et à sa vision à long terme singulière du marché immobilier, SELECTIRENTE est bien positionnée pour prolonger son expansion sur un rythme soutenu, tout en faisant preuve de prudence et de sélectivité, et entend :

- I. s'affirmer comme une foncière spécialisée à Paris et dans les grandes métropoles régionales, puis européennes,
- II. poursuivre un asset management actif permettant d'externaliser régulièrement la création de valeur et d'optimiser la qualité du patrimoine,
- III. persister dans les pratiques ESG.

En plus de piloter la stratégie en nous appuyant sur l'ADN et les compétences de Sofidy, je serai au cœur d'une « multiple proximité » avec les actionnaires, les locataires, les partenaires et les équipes de SELECTIRENTE.

Tout un programme pour croître et se transformer encore dans les prochaines années...

Jérôme DESCAMPS
Président de SELECTIRENTE GESTION
Gérant et associé commandité de SELECTIRENTE

Résultats 2020

414 M€

Valeur réévaluée du patrimoine hors droit

95,1 %

Taux d'occupation financier annuel moyen

457

Unités locatives
89 795 m² : Surface du patrimoine

17,7 M€

Revenus locatifs bruts

6,2 M€

Résultat Net Récurrent

10,9 M€

Résultat net

86,58 €/action

ANR NDV en normes EPRA

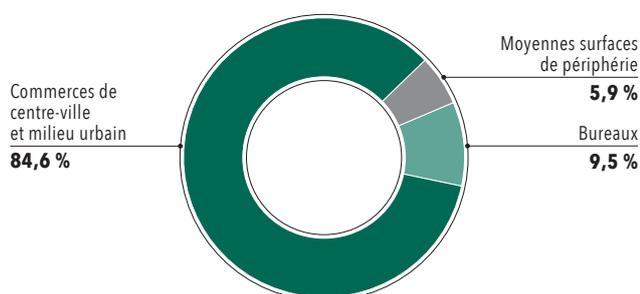
12,8 M€

Cash Flow Courant

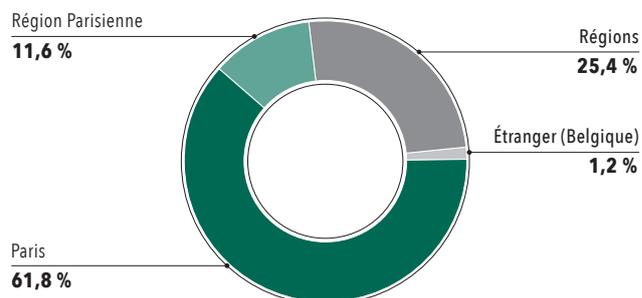
380 M€

Capitalisation boursière au 31/12/2020

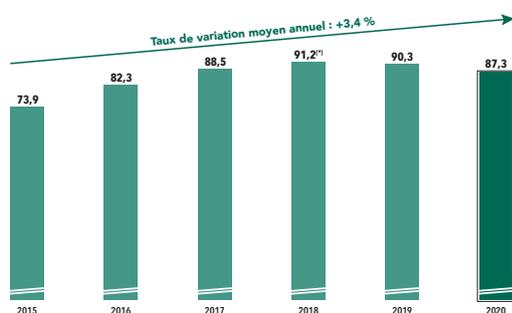
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (en valeur au 31 décembre 2020)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct (en valeur au 31 décembre 2020)

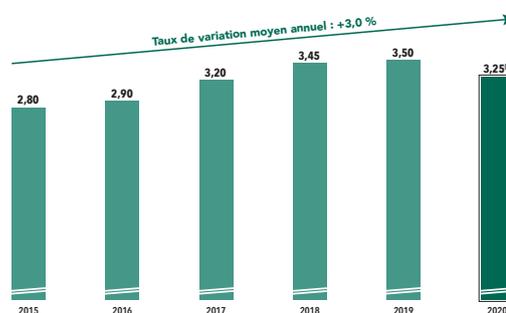


Actif Net Réévalué de liquidation par action (€)



(*) avant acompte sur dividende mis en paiement le 2 janvier 2019

Dividende par action (€)



(*) proposé à la prochaine Assemblée Générale

Résultats 2016 - 2020

CHIFFRES CLÉS (en milliers d'euros)	2016	2017	2018	2019	2020
Valeur réévaluée du patrimoine hors droits	231 828	234 198	243 509	315 371	413 841
ANR de liquidation (base diluée ⁽¹⁾)	137 723	147 925	152 376 ⁽²⁾	376 445	363 754
Investissements ⁽³⁾	1 563	2 945	11 422	73 121	108 538 ⁽⁴⁾
Cessions	840	7 135	3 765	6 926	4 520
Capitaux propres avant affectation	70 569	75 492	76 488 ⁽²⁾	304 418	300 736
ENDETTEMENT NET	104 138	93 185	95 447	-64 092	46 298
Revenus locatifs bruts ⁽⁵⁾	14 107	13 498	13 247	14 879	17 695
Revenus locatifs nets ⁽⁵⁾	13 192	12 718	12 476	14 034	16 815
Excédent brut d'exploitation ⁽⁵⁾	11 386	10 729	10 212	12 015	13 706
Résultat courant avant impôt	3 974	4 554	4 589	6 168	9 921
RÉSULTAT NET	3 559	5 970	4 191	8 775	10 908
Surface du patrimoine (en m ²)	88 987	83 368	81 974	81 525	89 795
Nombre d'unités locatives	374	347	344	389	457
Taux d'occupation financier annuel moyen	95,2%	94,7%	94,8%	96,7%	95,1%
CHIFFRES CLÉS PAR ACTION (base diluée - en euros)	2016	2017	2018	2019	2020
ANR Net Disposal Value en normes EPRA ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	n.d	86,25	88,81 ⁽²⁾	89,52	86,58
ANR de liquidation ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	82,34	88,55	91,21 ⁽²⁾	90,27	87,28
ANR de continuation droits inclus ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	92,12	98,44	101,54 ⁽²⁾	95,67	94,18
Résultat courant après impôt ⁽¹⁰⁾	2,56	2,90	2,92	3,24	2,37
Résultat net ⁽¹⁰⁾	2,33	3,78	2,69	4,75	2,62
Cashflow courant ⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾	5,86	5,25	5,19	5,88	3,08
DIVIDENDES	2,90	3,20	3,45	3,50	3,25⁽¹²⁾
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre	1 465 868	1 516 631	1 542 755	4 172 938	4 172 938
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 463 761	1 512 514	1 538 673	4 169 219	4 167 538
Nombre d'actions dilués hors autocontrôle au 31 décembre	1 672 544	1 670 534	1 670 569	4 170 273	4 167 538
Nombre moyen d'actions dilués hors autocontrôle	1 672 673	1 672 300	1 670 443	1 759 100	4 168 442

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

(2) Avant détachement de l'acompte sur dividende mis en paiement le 2 janvier 2019.

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

(4) Au cours de l'exercice 2020, SELECTIRENTE a acquis des actifs en immobilier direct pour un montant total de 98,3 M€ et en indirect pour un montant de 10,2 M€.

(5) Les revenus des produits de participations (SCPI, OPCI) et des usufruits de parts de SCPI sont désormais classés en résultat financier. Auparavant, ils étaient présentés en chiffres d'affaires.

(6) Rapporté au nombre total d'actions dilués hors autocontrôle au 31 décembre.

(7) À partir du 1^{er} janvier 2020, la méthodologie EPRA a évolué et l'ANR triple net a été remplacé par l'ANR Net Disposal Value. Dans le cas spécifique de SELECTIRENTE l'ANR NDV est équivalent à l'ANR triple net, le bilan de la Société ne présentant pas de Goodwill.

(8) L'ANR de liquidation correspond à l'actif net réévalué au 31 décembre sur la base des expertises immobilières, réalisées en 2020 par l'expert indépendant Cushman & Wakefield.

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

(10) Rapporté au nombre moyen d'actions dilués hors autocontrôle.

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

(12) Proposé à la prochaine Assemblée Générale.

1

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

- 1.1 PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES 12
- 1.2 ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE 12
- 1.3 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020 12

1.1 PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

La croissance économique de la zone euro a été violemment stoppée en 2020 avec une très forte récession au premier semestre suite à la propagation de la pandémie de la COVID-19 et les mesures de confinement mises en place (respectivement -3,6 % et -12,1 % de baisse de PIB aux premier et deuxième trimestres – source Eurostat en rythme trimestriel), suivie d'un rebond exceptionnel au troisième trimestre (+12,7 %) dont la dynamique a finalement été enrayerée en fin d'année avec l'apparition d'une deuxième vague pandémique et la mise en place de nouvelles restrictions sanitaires, toutefois moins sévères qu'en début d'année. Au global, la croissance économique de la zone euro ressort à -6,8 % sur l'année 2020 (source Eurostat) avec de très fortes disparités selon les pays (-5,3 % en Allemagne, -9 % en Italie et -11,0 % en Espagne).

En France, la décroissance du PIB s'établit à -8,3 % au global sur l'année 2020 (source INSEE), avec une très forte baisse au premier semestre (respectivement -5,9 % et -13,7 % aux premier et deuxième trimestres) et un rebond spectaculaire au troisième trimestre (+18,5 %), le deuxième plus important de la zone euro. L'économie française a notamment bénéficié d'un plan budgétaire de soutien massif à l'économie (prêts garantis par l'État, fonds de solidarité, dispositifs d'activité partielle...) de 470 milliards d'euros. Au quatrième trimestre 2020, le PIB reste ainsi inférieur de 5,0 % à son niveau du quatrième trimestre 2019.

Sur l'année 2020, la consommation des ménages a chuté de -7,1 %, fortement impactée par les périodes de confinement. L'investissement des entreprises est également en fort repli de -9,8 % sur 2020 mais avec un regain en fin d'année (+2,4 % au quatrième trimestre malgré le deuxième confinement). Le commerce extérieur résiste en revanche davantage avec une baisse limitée à -1,5 % sur l'année. Malgré ce contexte, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 8,0 % de la population active à fin 2020 (source INSEE) contre 8,1 % un an auparavant. Ce nouveau repli doit toutefois être nuancé et s'explique en partie par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement et par un nombre élevé de personnes comptabilisées comme inactives faute de pouvoir réaliser des recherches actives pendant les périodes de confinement. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire négatif avec 360 500 destructions nettes en 2020, après cinq années de créations successives.

Le redémarrage de l'économie en 2021 devrait être soutenu par le lancement de larges campagnes de vaccination notamment en France et en Europe, par la poursuite des plans de soutien budgétaires et par les premiers effets des plans de relance. Le rythme de ce redémarrage devrait toutefois rester très progressif et incertain notamment en cas de nouvelles mesures de restrictions sanitaires, et sa vigueur très différenciée selon les secteurs d'activité.

1.2 ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE

Dans le contexte de crise sanitaire, la Banque Centrale Européenne a maintenu sur l'année 2020 une politique monétaire très accommodante permettant ainsi de soutenir l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois

évoluant de -0,38 % fin 2019 à -0,54 % fin 2020 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui s'installent en territoire négatif évoluant de +0,12 % fin 2019 à -0,20 % fin 2020.

Ce contexte monétaire constitue un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

1.3 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020

Après une année 2019 record pour l'investissement immobilier en Europe, le début d'année 2020 est resté dynamique avec environ 70 milliards investis sur le premier trimestre (source BNP Real Estate), représentant une hausse de +47 % par rapport au premier trimestre 2019.

L'arrivée de la pandémie de la COVID-19 en mars 2020 en Europe a marqué un important coup d'arrêt des investissements, portant le total investi sur l'année 2020 à 222,4 milliards d'euros, soit une baisse de -23 % par rapport à 2019. L'Allemagne et le Royaume-Uni arrivent en tête des montants investis, avec respectivement 59,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2019) et 47 milliards d'euros (-20 % par rapport à 2019).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 28,2 milliards d'euros, en nette baisse de -35 % par rapport à l'année précédente (source BNP Real Estate). Si l'année 2020 met fin à une hausse globalement continue des investissements depuis six ans, le volume investi reste néanmoins proche de la moyenne décennale (28,1 milliards d'euros).

L'immobilier de commerces en France

Avec 4,6 milliards d'euros, les volumes investis en France en commerces affichent une baisse de -31 % par rapport à 2019 (source CBRE), mais restent supérieurs à la moyenne des dix dernières années. En détail sur l'année écoulée, 2,1 milliards d'euros ont été investis en commerces High Street, 1,4 milliards d'euros dans les centres commerciaux (principalement la cession partielle de cinq grands centres commerciaux d'Unibail-Rodamco-Westfield à La Française et Crédit Agricole Assurances), 695 millions d'euros en retail parks et 396 millions d'euros en actifs divers (supermarchés, hypermarchés, actifs mixtes, etc.). Paris et sa périphérie ont concentré la majorité des investissements, avec un peu plus de la moitié des investissements réalisés, en particulier sur les emplacements *prime*.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté à 3,10 % en moyenne en 2020 (contre 2,5 % en 2019) pour les meilleurs emplacements, et restent stables à 4,25 % et 4,30 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2020 avec des ventes en ligne en progression de +8,5 % sur un an (source Fédération du E-commerce), portée par le contexte sanitaire et les périodes de confinement, à un rythme toutefois moindre qu'en 2019 (+11,6 %). Cette croissance est tirée par la hausse des ventes de produits sur internet estimée à +32 % tandis que les services s'affichent en baisse de -10 %, sous l'effet de la chute brutale des activités de voyages et de loisirs.

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une logistique urbaine dite du « dernier kilomètre », ce qui représente une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

L'immobilier de bureaux en France

Avec 18,6 milliards d'euros d'investissements en 2020, le marché des bureaux en France chute de 29 % par rapport au niveau record atteint en 2019, restant tout de même supérieur à la moyenne décennale. La baisse du nombre de grandes transactions supérieures à 200 millions habituellement concentrées sur les investissements franciliens, fait reculer de 26 % les montants investis à Paris et sa région.

Malgré ce contexte, les taux de rendement ont poursuivi leur baisse pour les immeubles de bureaux *prime* (2,70 % pour Paris QCA). Paris intra-muros est resté un marché attractif pour les investisseurs puisqu'avec 7,2 milliards d'euros investis, la capitale représente 39 % des volumes d'investissement en bureaux en France. Cependant, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense, de la première

et la deuxième Couronne ont connu un attentisme de la part des investisseurs devenus plus sélectifs au regard de la qualité des actifs et de la sécurité apportée par des baux longs et voient leurs volumes d'investissement diminuer de 35 % par rapport à 2019.

En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions enregistrent une baisse de 29 % à 2,5 milliards d'euros alimentés par des investisseurs recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes environnementales et par quelques opérations emblématiques supérieures à 100 millions d'euros (comme "Le Lugdunum" face à l'ancienne gare des Brotteaux et "Le New Age" dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon). La métropole lyonnaise est restée la plus dynamique avec près d'1,7 milliard d'euros investis en 2020.

Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une stabilisation en 2020 (Lyon : 3,50 %, Lille 4,15 %, Bordeaux 4,65 %), à l'exception de Nantes et Aix-Marseille qui ont poursuivi une compression de respectivement 25 et 50 points de base.

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens atteint 6,8 % à fin 2020, poussé par des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi le marché de Peri-Défense atteint 18 % alors que Paris QCA, malgré une hausse, reste à un niveau de vacance très limité (3,8 %), en dessous de sa moyenne décennale (4,1 %). La hausse de cette vacance devrait impacter les valeurs locatives et en premier lieu les actifs ne répondant plus aux critères des utilisateurs. En revanche, les immeubles *prime* du QCA à Paris, pour le moment moins affectés par la crise sanitaire, voient leur loyer atteindre 900 €/m²/an.



Avenue Daumesnil - Paris (12^e)

2

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

2.1	STRATÉGIE	16
2.1.1	Rappel du positionnement depuis l'origine	16
2.1.2	Évolution de la stratégie	16
2.2	HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ	18
2.3	PRINCIPAUX MARCHÉS	19
2.4	POSITION CONCURRENTIELLE	20
2.5	DÉPENDANCE DE LA SOCIÉTÉ À L'ÉGARD DE BREVETS OU DE LICENCES, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCÉDÉS DE FABRICATION	21

SELECTIRENTE est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de proximité. Créée en 1997 à l'initiative de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir et à gérer, en vue de les louer et de les valoriser, des actifs immobiliers commerciaux de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

La Société a vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier en s'appuyant sur le savoir-faire de la société Sofidy à qui elle a délégué la gestion complète de son patrimoine jusqu'au 3 février 2021. Depuis sa transformation en société en commandite par actions, la société SELECTIRENTE Gestion qui assure la gérance de la Société et en est également l'associé commandité, a conclu avec Sofidy une convention de prestation de services en date du 3 février 2021, aux termes de laquelle Sofidy fournit à SELECTIRENTE Gestion des prestations de conseils et d'assistance, notamment en matière d'investissement, de mise en oeuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière.

2.1 STRATÉGIE

2.1.1 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 valeurs et les rendements des actifs détenus.

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

- situation favorable des emplacements dans des rues commerçantes en centre-ville;
- mutualisation des risques par la diversification des implantations, des enseignes et des activités des preneurs ;
- 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.

Le patrimoine de SELECTIRENTE est ainsi principalement composé de surfaces de taille petite à moyenne (d'environ 150 m² en moyenne) situées en centre-ville sur des artères dites « prime » à forte commercialité n°1 ou 1 bis (hors adresses identifiées comme très luxueuses). Le patrimoine est principalement localisé à Paris intra-muros, dans quelques agglomérations de la région parisienne et dans des métropoles régionales dynamiques. En région, la Société cible des agglomérations de taille importante ou présentant une forme d'attractivité touristique, économique, ainsi qu'une centralité (comme Lyon, Bordeaux, Toulouse, Lille, etc ...).

2.1.2 ÉVOLUTION DE LA STRATÉGIE

Face à un marché du commerce en pleine évolution, la Société a fait évoluer son modèle vers une stratégie de croissance duale. Le premier axe de développement reste centré à titre principal sur le commerce de centre-ville de métropoles, savoir-faire historique de Sofidy et de SELECTIRENTE. Cet axe est accompagné d'une seconde

Outre le commerce de proximité classique on retrouve parmi les locataires de nombreuses activités de soins de la personne (beauté, soin, pharmacie, esthétique...), commerces de bouche (traiteur, boucher, boulanger...), services de proximité (agences bancaires, immobilières, courtiers en assurance...), équipement de la personne (prêt-à-porter, horloger, bijoutier...), restauration (brasserie, restaurant, café...) ou autres (loisirs, galerie d'art, jouets...). Ces actifs sont presque toujours soumis au régime de la copropriété et organisés autour d'un règlement de copropriété.

SELECTIRENTE s'est historiquement également positionnée à titre accessoire sur quelques galeries commerciales ou centres commerciaux de quartiers (constitués 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) ou quelques moyennes surfaces de périphérie et 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 » telles que 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 84,6 % au 31 décembre 2020) ainsi que la prépondérance de Paris et sa région (62,9 % au 31 décembre 2013 à 73,5 % au 31 décembre 2020) au détriment des moyennes surfaces de périphérie et des commerces de vente aux professionnels (27,5 % au 31 décembre 2013 à 5,9 % au 31 décembre 2020).

stratégie plus opportuniste et créatrice de valeur, centrée sur le phénomène de métropolisation. D'ailleurs, depuis 2019, SELECTIRENTE s'est renforcée dans les bureaux (partiellement transformables en commerces) de centre-ville qui représentent 9,5 % de son patrimoine immobilier au 31 décembre 2020.

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, et notamment en période de pandémie où il fait preuve globalement de résilience.

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).

À titre d'exemple, le marché parisien, qui est la première cible 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, davantage opportuniste mais également 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 particulièrement 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 optimiser ;
- 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).



Rue du Cherche Midi - Paris (6^e)

2.2 HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

La Société a été créée en 1997 à l'initiative des sociétés Sofidy, Avip, La Henin Vie Pierre, GSA Immobilier et quelques personnes physiques, avec un capital social initial de 7 552 000 francs (1 151 295 €).

Dès sa création, l'objet principal de la société consistait en « l'acquisition et la gestion, directes ou indirectes, d'un patrimoine immobilier locatif », avec pour objectif, dès l'origine, de constituer une foncière « pure » essentiellement investie en murs de commerces.

En 1998 et 1999, la Société a procédé à une première augmentation de capital d'un montant de 6 865 400 francs (environ 1 046 623 €) puis une seconde augmentation de capital d'un montant de 8 134 600 francs (environ 1 240 112 €). À ces occasions, la Foncière de l'Erable (EXSEDAF), société de promotion et la Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV) sont entrées dans le capital de la Société.

De 2000 à 2005, la Société a poursuivi une politique de renforcement de ses fonds propres par des augmentations de capital régulières. Les investissements ciblés sur des commerces de centre-ville, notamment parisiens, et de périphérie se sont poursuivis et quelques arbitrages ont été réalisés chaque année. Par ailleurs, la Société a réalisé en 2001 l'émission d'une première obligation convertible pour un montant de 1 829 388 €.

L'année 2006 a constitué une étape importante dans le développement de la Société avec son introduction en bourse (compartiment C d'Euronext Paris) au mois d'octobre. Cette cotation a été l'occasion d'une nouvelle augmentation de capital de 9,2 M€. Introduite au prix de 38,5 €, l'action cotait 45 € au 31 décembre 2006.

En 2007, la Société a opté pour le régime fiscal SIIC permettant d'exonérer d'impôt sur les sociétés les revenus locatifs et les plus-values de cessions immobilières dès la première année (voir paragraphe 6.3.1). L'exercice 2007 a également été marqué par une nouvelle augmentation de capital de 11 M€.

Entre 2008 et 2012, la Société se développe avec des programmes d'investissements annuels plus modestes (entre 2 et 16 M€), ciblés sur les boutiques de centre-ville, avec des opérations de refinancement de son portefeuille d'actifs et avec des arbitrages portant généralement sur des commerces de périphérie. En 2010, elle a achevé de payer l'impôt de sortie relative à l'adoption du régime SIIC.

En 2013, la Société a réalisé une nouvelle levée de fonds par l'émission d'Obligations à option de Conversion et / ou d'Échange en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) pour un montant de 14,2 M€. Cette opération permet à la Société de se doter de ressources nouvelles pour accélérer son programme d'acquisition d'actifs commerciaux, particulièrement en centre-ville, et contribuera à terme au renforcement de la liquidité du titre.

En décembre 2018, la société Tikehau Capital a déposé une Offre Publique d'Achat sur les actions et les OCEANE de la Société au prix de 86,80 € par action et 87,25 € par OCEANE. A l'issue de la période d'offre, la société Tikehau Capital et les sociétés avec lesquelles elle agit de concert détenait 81,0 % du capital et 97,5 % des OCEANE de SELECTIRENTE.

En décembre 2019, la Société a réalisé une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité des actionnaires, d'un montant de 217 millions d'euros, afin de permettre à la Société de se doter de moyens financiers en vue de l'acquisition directe ou indirecte de nouveaux actifs immobiliers principalement de commerce dans le cadre de la stratégie mise en place, tout en conservant un ratio d'endettement autour de 40 %. A l'issue de cette augmentation de capital et de plusieurs cessions de blocs, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert a été ramenée à 52,05 % du capital, permettant la mise en conformité avec le statut SIIC.

En décembre 2020, le Conseil de Surveillance a adopté un projet d'évolution de la forme juridique de la société, en vue de passer du statut de société anonyme en société en commandite par actions. Cette transformation, qui constitue une étape majeure dans la poursuite du développement de la Société, a pour principaux objectifs d'en faire une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de fonds d'investissement alternatif (« FIA »), de doter la Société d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire et de favoriser le développement de la Société, y compris à l'international.

En février 2021, le projet d'évolution de la forme juridique de la société a été soumis à l'Assemblée Générale des actionnaires de SELECTIRENTE du 3 février 2021, au cours de laquelle toutes les résolutions ont été adoptées. Ainsi, le 3 février 2021, SELECTIRENTE est devenue une société en commandite par actions dont le gérant est SELECTIRENTE Gestion. Suite à cette transformation et à compter du 8 février 2021, les actionnaires de SELECTIRENTE ont pu apporter leurs actions à l'offre publique de retrait initiée par Sofidy. En application de la décision de conformité de l'offre publique en date du 2 février 2021, l'AMF a apposé le visa n°21-025 sur la note d'information établie par Sofidy. A la suite de la publication du résultat de l'offre publique de retrait, qui a été clôturée le 19 février 2021, Sofidy a annoncé que 110 163 actions SELECTIRENTE, représentant 2,64 % du capital et des droits de vote de SELECTIRENTE, ont été apportées à l'offre. A l'issue de l'offre publique de retrait, Sofidy détenait 636 661 actions SELECTIRENTE représentant 15,26 % du capital et des droits de vote, et, de concert⁽¹⁾ 2 282 256 actions SELECTIRENTE représentant 54,69 % du capital et des droits de vote de la Société.

(1) Sofidy agit de concert avec Tikehau Capital, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion.

2.3 PRINCIPAUX MARCHÉS

FACTEURS MACROÉCONOMIQUES

La bonne santé du secteur de l'immobilier commercial est directement influencée par la conjoncture économique générale, notamment fortement corrélée à l'évolution de la consommation des ménages en particulier.

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

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

Le niveau de l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») est un facteur significatif. Celui-ci détermine l'évolution de la très grande majorité des loyers commerciaux en dehors d'opérations ponctuelles de renouvellements, de déplaçonnements et de déspecialisations de baux pouvant être engagées par le bailleur.

FACTEURS STRUCTURELS

L'immobilier commercial est fortement corrélé aux facteurs structurels suivants :

- le phénomène de métropolisation renforce le développement des métropoles régionales françaises (Lyon, Bordeaux, Toulouse, Lille, etc.) grâce au mouvement de concentration de populations, d'activités et de valeur dans ces ensembles urbains de grande taille ;
- la tendance à la baisse du recours à l'automobile comme moyen de transport impacte favorablement les commerces de proximité dans les métropoles ;
- le vieillissement de la population contribue également au soutien du commerce de proximité.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET DES COMMERCES

Les commerces de centre-ville

En centre-ville, on constate une demande très sélective des preneurs, ainsi que la poursuite des développements sur les grandes métropoles régionales. Les enseignes continuent à privilégier désormais les artères et actifs *prime* bénéficiant de flux importants.

Au-delà des caractéristiques immobilières classiques des commerces (localisation, surface, qualité de l'actif...), la prudence des enseignes est également perceptible dans l'allongement des délais de négociation et par la fragilité de leur engagement. Les grandes chaînes de distribution aussi bien que les commerçants plus modestes ne sont plus prêts à payer des loyers hors marché pour un bel emplacement sans garantie de rentabilité.

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

Par ailleurs, le marché des emplacements secondaires, dont les valeurs s'ajustent rapidement, est plus contrasté mais résiste dans les secteurs présentant une dynamique démographique avec une forte densité résidentielle ou des projets de rénovation urbaine.

Les commerces de périphérie

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

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

De récentes évolutions politiques et réglementaires tendent aujourd'hui à limiter l'artificialisation des sols et le développement de nouvelles surfaces commerciales, pouvant octroyer à terme un "effet rareté" aux surfaces existantes.

Toutefois, en ce qui concerne leur développement commercial et le maillage de leurs magasins, les enseignes sont de plus en plus prudentes et font preuve d'attentisme dans leur prise de décision.

ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DE LA SOCIÉTÉ

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

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

- des foncières cotées détenant des murs de commerces de proximité en centre-ville en Europe (QRF, Vastned Retail, Shaftesbury), dont le patrimoine et la cible d'investissement sont les plus proches de SELECTIRENTE ;

- des grandes foncières cotées tant françaises qu'internationales (Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre, Corio, Mercialis, Hammerson, Carmila...) disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière sans commune mesure avec ceux de la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations d'acquisitions d'actifs ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixée ;
- des foncières cotées non spécialisées en murs de commerces mais en centres commerciaux ou retail park de proximité en Europe (Lar Espana, Retail Estates, Weredhave, Citycon, Eurocommercial, Deutsche Euroshop, Frey, MRM, Patrimoine & Commerce...) ;
- des sociétés ou fonds d'investissements non cotés (Grosvenor, Financière Técheney, LFPI...), ainsi que des SCPI (Immoyente, ActiPierre, ActiPierre-Europe, Ficommerce, Novapierre, Immoyente 2, Foncia Pierre Rendement...) spécialisées ou non sur les murs de commerces et présentant un patrimoine commercial et une capacité d'investissement très divers ;
- bien que le mouvement soit plutôt à l'externalisation des patrimoines immobiliers, certains acteurs de la distribution alimentaire ou spécialisée disposent d'un

patrimoine important d'actifs commerciaux généralement exploités en propre ;

- des foncières privées, des family offices et des fonds d'investissements ;
- des sociétés de promotion spécialisées en urbanisme commercial ;
- des investisseurs particuliers indépendants de nature et de taille très diverses ;
- enfin des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier).

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

Le segment spécifique occupé par SELECTIRENTE, notamment concernant les pieds d'immeubles de centre-ville, n'est pas aisément quantifiable car il fait l'objet de très peu d'études statistiques de la part des organismes spécialisés (IEIF...) ou professionnels du secteur (BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield...). Malgré cet environnement concurrentiel très diffus, SELECTIRENTE occupe une place importante et reconnue sur ce marché.

2.4 POSITION CONCURRENTIELLE

Préambule : l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 3 février 2021 a décidé de transformer SELECTIRENTE de société anonyme en société en commandite par actions. Ce changement de forme sociale s'est accompagné d'aménagements de la gouvernance de SELECTIRENTE afin que la Société puisse bénéficier d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire.

Il est ainsi rappelé que la gestion de SELECTIRENTE a été déléguée, jusqu'au 3 février 2021 à Sofidy, suivant les termes d'une convention de délégation de gestion. Aux termes de cette convention de délégation de gestion, SELECTIRENTE a confié à Sofidy la préparation et l'exécution des programmes d'investissement, de financement et d'arbitrage décidés par SELECTIRENTE. SELECTIRENTE a également confié à Sofidy la charge de sa gestion administrative et immobilière (notamment tenue comptable et juridique, gestion et administration quotidienne des actifs de SELECTIRENTE, facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires).

Dans le cadre de la transformation de la Société en société en commandite par actions, il a été mis fin, en date du 3 février 2021, à la convention de délégation de gestion susmentionnée. Lors de l'assemblée générale mixte du 3 février 2021, les actionnaires de SELECTIRENTE ont validé la nomination d'un gérant, la société SELECTIRENTE Gestion, une société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros dont le siège social est situé 303, square des Champs-Élysées, 91026 Évry-Courcouronnes et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro 891 372 294 («

SELECTIRENTE Gestion »). SELECTIRENTE Gestion est également, depuis le 3 février 2021, l'associé commandité de la Société. Parallèlement, une convention de prestation de services entre SELECTIRENTE Gestion et Sofidy a été mise en place en date du 3 février 2021, notamment en matière d'investissement, de mise en œuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière (telles que ces missions sont plus amplement décrites au chapitre 17 du présent Document d'Enregistrement Universel).

Ainsi, SELECTIRENTE considère que ses principaux avantages concurrentiels sont les suivants :

Le sourcing ou les opportunités d'achat d'actifs

La Société, acteur reconnu dans l'immobilier de murs de commerces, peut s'appuyer sur un vaste réseau d'apporteurs immobiliers. Ce réseau, constitué depuis plus de trente ans, est tenu régulièrement et parfaitement informé des profils d'investissement recherchés par la Société. Il comporte un nombre important d'acteurs de l'immobilier commercial qui l'alimentent régulièrement en opportunités d'acquisitions.

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

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

Dépendance de la Société à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés

de fabrication

La gestion locative

La Société peut également s'appuyer sur l'expérience et les compétences de Sofidy, un des principaux acteurs de la gestion de fonds immobiliers « murs de commerces ».

SELECTIRENTE a su démontrer face à un marché concurrentiel ses capacités à gérer plus de 450 actifs locatifs, à revaloriser ses actifs en fonction des échéances et des opportunités, tout en s'efforçant en permanence de limiter le risque locatif de son patrimoine pouvant être attaché à une zone géographique, à un locataire ou à un type d'activité commerciale.

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

La cession des actifs

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

2.5 DÉPENDANCE DE LA SOCIÉTÉ À L'ÉGARD DE BREVETS OU DE LICENCES, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCÉDÉS DE FABRICATION

Néant.



Place du Président Wilson - Toulouse (31)

3

ORGANISATION

3.1	DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA GOUVERNANCE	24
3.2	ORGANISATION OPÉRATIONNELLE	25
3.3	LISTE DES FILIALES IMPORTANTES	25

3.1 DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA GOUVERNANCE

SELECTIRENTE a délégué la gestion complète de son patrimoine à la société Sofidy, jusqu'au 3 février 2021. La société SELECTIRENTE Gestion, qui assure la gérance de la Société depuis sa transformation en société en commandite par actions et qui est également l'associé commandité de la Société, a conclu avec Sofidy une convention de prestations de conseils et d'assistance en date du 3 février 2021, notamment en matière d'investissement, de mise en oeuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière.

Sofidy, société de gestion de SELECTIRENTE avant sa transformation en société en commandite par actions

Le Directoire de SELECTIRENTE avait délégué à la société Sofidy, agissant en qualité de société de gestion de SELECTIRENTE, une mission d'assistance étendue dans le cadre de la Convention de Délégation de Gestion décrite de manière détaillée au chapitre 15 du présent Document d'Enregistrement Universel. La Convention de Délégation de Gestion a été résiliée le 3 février 2021. Sofidy, actionnaire de SELECTIRENTE à hauteur de 15,26 % est, par ailleurs, une filiale de Tikehau Capital, actionnaire de SELECTIRENTE, directement ou indirectement à hauteur de 54,69 % (avec les sociétés avec lesquelles elle est réputée agir de concert) à la date du présent Document d'Enregistrement Universel.

Sofidy est une société par actions simplifiée indépendante, gestionnaire de fonds immobiliers et en particulier de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), titulaire à ce titre de l'agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

Sofidy est un acteur leader de la gestion de SCPI. Selon les chiffres de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) de février 2021 référant près d'une quarantaine de sociétés de gestion, Sofidy est le sixième acteur du marché des SCPI (et premier indépendant) en termes d'encours immobilier sous gestion avec cinq SCPI, dont les capitalisations cumulées s'élèvent à 5 280 M€ au 31 décembre 2020. Selon les mêmes sources, Sofidy a par ailleurs été sur l'année 2020 le huitième plus important collecteur d'épargne pour le compte de SCPI, toutes catégories confondues, avec une collecte nette de 474 M€ à la fin de l'exercice.

Sofidy est ainsi gestionnaire de :

- SCPI Immorente à capital variable, une des premières SCPI française, avec 3 445 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- SCPI Efimmo 1 à capital variable, SCPI investie principalement en bureaux, avec 1 678 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- SCPI Sofipierre à capital variable, SCPI diversifiée, avec 146 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- SCPI Immorente 2 à capital fixe, SCPI de murs de commerces, avec 119 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;

- SCPI Sofiprime à capital fixe, SCPI résidentielle haut de gamme, avec 29 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- SPPICAV Sofidy Pierre Europe, OPCI grand public créé en mars 2018, avec 150 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- SPPICAV Sofimmo, OPPCI majoritairement investi en murs de commerce, avec 69 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- SC Sofidy Convictions Immobilières avec 219 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- SA Alma Property avec 10 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- SAS Macasa avec 30 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- SC UMR Select Retail avec 76 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- FCP Sofidy Selection 1 avec 142 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- FCP S.YTIC avec 16 M€ d'encours au 31 décembre 2020 ;
- FIC VITIS avec 4 M€ d'encours au 31 décembre 2020.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, la société de gestion Sofidy dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

La société de gestion Sofidy garantit le traitement équitable des associés et respecte les termes de l'article 321-101 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

SELECTIRENTE Gestion, gérant de SELECTIRENTE à compter de sa transformation en société en commandite par actions

L'assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE du 3 février 2021 a pris acte de la nomination de la société SELECTIRENTE Gestion en qualité de gérant à la suite de la transformation de la Société en société en commandite par actions. Parallèlement à la résiliation de la Convention de Délégation de Gestion conclue entre la Société et Sofidy, une convention de prestation de conseil et d'assistance a été conclue entre SELECTIRENTE Gestion et Sofidy en date du 3 février 2021, portant sur la fourniture de prestations de services, de conseils et d'assistance, notamment en matière d'investissement, de mise en oeuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière (telles que ces missions sont plus amplement décrites au chapitre 17 du présent Document d'Enregistrement Universel).

La société SELECTIRENTE Gestion est une société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro 891 372 294, dont le siège social est situé 303, square des Champs-Élysées, 91026 Évry-Courcouronnes. SELECTIRENTE Gestion est également l'associé commandité de la Société depuis le 3 février 2021.

3.2 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE

À compter de la transformation de la Société en société en commandite par actions, son organisation opérationnelle repose sur les compétences de son gérant, qui peut s'appuyer sur le savoir-faire de Sofidy, notamment en matière d'investissement, de mise en oeuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière.

Organisation interne

Les décisions stratégiques de la Société étaient arrêtées par le directoire et, à compter de la transformation de la Société en société en commandite par actions, c'est le gérant qui définit les orientations stratégiques de la Société, sa politique d'investissement, de valorisation et de gestion de patrimoine, de financement, le pilotage de levées de capitaux, de la communication financière, des relations investisseurs et de la gestion des risques. Le Conseil de Surveillance veille à leur mise en oeuvre. La direction de la Société peut s'appuyer sur les compétences, l'expérience et

la disponibilité des membres du Conseil de Surveillance et bénéficie en outre des avis, recommandations et analyses formulés par le comité d'investissement et le comité d'audit et des risques.

Pour de plus amples développements sur la composition, les modalités d'organisation et les attributions du directoire et, à compter de la transformation de la Société en société en commandite par actions, du gérant et du Conseil de Surveillance, le chapitre 11 du présent Document d'Enregistrement Universel décrit en détail l'organisation et les attributions des organes de gouvernance.

Externalisation de la gestion

Les missions confiées à Sofidy aux termes de la convention de prestation de services et du mandat de gestion locative, administrative et comptable sont décrites plus en détails au chapitre 17 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.3 LISTE DES FILIALES IMPORTANTES

La Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation à l'exception d'une participation de 1 % dans la SPICAV Tikehau Retail Properties III, d'une participation de 48 % dans la SARL Rose et à la date du 31 décembre 2020, d'une participation de 3,24 % du capital de la foncière hollandaise Vastned Retail NV, participations décrites de manière détaillée au paragraphe 5.3.



Cours de l'Intendance – Bordeaux (33)

4

FACTEURS DE RISQUE

4.1	FACTEURS DE RISQUE	28
4.1.1	Risques associés à l'activité de la société	28
4.1.2	Risques juridiques, réglementaires, fiscaux, environnementaux, assurances	32
4.1.3	Risques liés à la politique financière	34
4.1.4	Risques climatiques	36
4.2	DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	36
4.2.1	Gestion des conflits d'intérêts	37
4.2.2	Assurances et couverture des risques	38

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 4, 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.

4.1 FACTEURS DE RISQUE

4.1.1 RISQUES ASSOCIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

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

Le patrimoine immobilier de la Société était constitué de 98,8 % d'immobilier commercial en France et 1,2 % en Belgique au 31 décembre 2020. La part de commerces de centre-ville et milieu urbain représentait 84,6 % du portefeuille de la Société au 31 décembre 2020. 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 leurs loyers 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. À 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. À 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 potentiellement 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.

Toutefois, à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, les perspectives pour l'année 2021 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de la COVID-19 sur l'économie mondiale et européenne en général, ainsi que sur l'activité de SELECTIRENTE en particulier. L'impact de ce risque est décrit plus précisément ci-dessous (cf. paragraphe « Risques liés à la pandémie de la COVID-19 »).

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

Risques liés à la pandémie de la COVID-19

Depuis le début de l'année 2020, l'épidémie de la COVID-19 s'est propagée en Europe et notamment en France. En réponse au nombre croissant de cas sur le territoire français, un premier confinement de la population, accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels pour la vie de la nation », tels que les commerces d'équipement de la personne, les cafés restaurants, et la plupart des commerces de détail, à l'exception notamment des pharmacies et des magasins d'alimentation, a été mis en place en France du 17 mars au 11 mai 2020. Dans le cadre de ce premier confinement, le gouvernement a émis des ordonnances et décrets précisant les conditions d'éligibilité aux reports de paiement des loyers et charges des locataires TPE les plus fragilisés par les mesures de fermeture administrative provisoire.

Devant l'ampleur de la reprise épidémique à compter de l'automne 2020, un deuxième confinement, également accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels » a été mis en place du 30 octobre au 28 novembre 2020. À l'issue de cette période, une réouverture de certains commerces, à l'exception des restaurants, cafés et salles de sports a été autorisée, accompagnée de la mise en place d'un protocole sanitaire adapté (mise en place de jauges...). Dans le cadre de cette nouvelle période de fermeture, le gouvernement a accordé un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs qui annuleraient les loyers du mois de novembre de leurs locataires de moins de 250 salariés. Pour les locataires qui emploient entre 250 et 5 000 salariés, le crédit d'impôt de 50 % est calculé dans la limite des deux tiers du montant du loyer du mois de novembre.

Cette situation de crise sanitaire et les mesures de confinement en découlant sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires des locataires, ainsi que les revenus locatifs et les résultats de la Société.

La Société estime que son exposition aux locataires commerçants concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du troisième confinement qui a débuté le 20 mars 2021 pour 16 départements, puis élargi à 3 départements supplémentaire le 27 mars 2021 puis à tout le pays le 6 avril 2021, représente environ 40 % du total des loyers annuels de SELECTIRENTE. Par ailleurs, l'exposition aux locataires exerçant une activité de restauration, de cafés ou de salles de sport n'ayant pas pu rouvrir au 6 avril 2021 représentent environ 10 % du total des loyers annuels de la Société.

Conformément aux annonces des principales Associations et Fédérations de bailleurs, ainsi qu'aux décrets et ordonnances gouvernementaux, SELECTIRENTE a accordé aux locataires TPE et PME concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du premier confinement, une mensualisation de leurs loyers et charges ainsi qu'un report automatique de leur paiement pendant la première période de fermeture administrative ainsi que l'étalement sur les six mois suivants la fin de cette période. SELECTIRENTE a également accordé aux locataires de moins de 5 000 salariés concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du deuxième confinement et ne présentant plus d'autres impayés un abandon des loyers du mois de novembre et bénéficie à ce titre du crédit d'impôt prévu à cet effet.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche malgré tout une bonne résilience en

s'établissant à 89 % à fin décembre 2020 et à 94 % à la date du 15 mars 2021 (contre 98 % des loyers et des charges de l'exercice 2019 à fin 2019). En 2020, les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élevaient à 0,3 M€ (1,3 % des loyers facturés), dont 0,2 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,1 M€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élevaient à 2,4 M€ (9,5 % des loyers et des charges facturés), font l'objet d'accords de report pour 0,1 M€ (0,6 % des loyers et des charges facturés).

Etant donné l'incertitude quant à la durée de l'épidémie et des éventuelles mesures de confinement à venir, ainsi que leur impact sur la santé des locataires, il n'est pas possible à ce stade de mesurer les conséquences de cette situation sur le résultat de la Société pour 2021.

Néanmoins, SELECTIRENTE bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (457 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre de locataires et par secteur d'activité notamment). SELECTIRENTE entame l'année 2021 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de près de 100 M€, un taux d'endettement net à 11,2 % et l'absence de covenants financiers sur ses emprunts. SELECTIRENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle qui devrait être limitée dans le temps.

Risque de survenance : forte ; incidence nette : forte ; horizon : court 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 son taux d'impayé.

À 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 2020, les agences bancaires physiques représentent 22 actifs dans le patrimoine de la Société, pour un loyer annuel total cumulé de 2 322 062 € (dont 1 007 836 € provenant de l'acquisition en date du 14 octobre 2019 de l'ensemble immobilier situé au 28-30 cours de l'Intendance à Bordeaux (33) et loué à la Société Générale avec une agence en pied d'immeuble et ses bureaux en étages). 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 d'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, à la résiliation de la convention de délégation de gestion conclue avec Sofidy, SELECTIRENTE Gestion a conclu avec Sofidy, qui occupe une place importante et reconnue sur la typologie d'actifs visée par la Société, une convention de prestation de services portant sur la fourniture de prestations de conseils et d'assistance, notamment en matière d'investissement, de mise en oeuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière, 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 (conjuncture 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 confiée par la Société à un expert immobilier indépendant.

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 31 décembre 2020, la valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct s'élève à 381,9 M€ hors droits (contre 304,6 M€ au 31 décembre 2019).

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société au 31 décembre 2020 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 ;
- les titres de participations de la foncière cotée hollandaise Vastned Retail NV sont retenus sur la base de son cours de bourse ; 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 2020 (voir la section 5.1.1 du Document d'Enregistrement Universel).

Dans le cadre de ces stratégies, l'acquisition de biens immobiliers est précédée d'une analyse menée par SELECTIRENTE Gestion, le gérant de la Société, assisté le cas échéant par Sofidy, 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 survénance 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 survénance : faible ; incidence nette : moyenne ; horizon : court terme

Risques d'insolvabilité des locataires

Au 31 décembre 2020, 98,6 % du chiffre d'affaires de la Société est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers, les 1,4 % restants étant des revenus annexes (indemnité de déspecialisation, dégrèvement,...).

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 2020, 36 % des revenus locatifs étaient concentrés sur les 14 locataires les plus importants, eux-mêmes répartis sur 54 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 5,8 % des loyers en année pleine de la Société au 31 décembre 2020. En outre, la Société a réalisé en septembre 2020 l'acquisition d'un actif emblématique très bien placé avenue de Suffren à Paris (15^e), entièrement occupé en bureaux en rez-de-chaussée par la société *Illumination Mac Guff*, filiale française de NBC Universal, spécialiste européen de la production de longs métrages d'animation. Le loyer annuel (hors taxes et charges) de cet actif représente environ 9,9 % des loyers en année pleine de la Société au 31 décembre 2020

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



4.1.2 RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES

Risques liés à la forme juridique, aux statuts et à l'organisation de SELECTIRENTE

La Société est contrôlée à hauteur de 54,69 % du capital et des droits de vote par Sofidy, Tikehau Capital SCA, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion, qui agissent de concert. Par ailleurs, la Société est une société en commandite par actions à compter de sa transformation en date du 3 février 2021. Par conséquent, toute personne qui chercherait à prendre le contrôle du capital de la Société et des droits de vote qui y sont attachés ne pourrait, en pratique, pas contrôler la Société sans recueillir l'accord de Tikehau Capital.

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, la Société est contrôlée par un concert d'actionnaires (constitué de Sofidy, Tikehau Capital, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion) représentant 54,69 % du capital et des droits de vote de la Société, et la totalité du capital et des droits de vote de SELECTIRENTE Gestion, Gérant et associé commandité unique de la Société, est détenue par Sofidy.

Le chapitre 14 (Principaux actionnaires) du présent Document d'Enregistrement Universel comporte une présentation du contrôle de la Société.

Compte tenu de la nouvelle forme juridique de la Société, depuis le 3 février 2021, en société commandite par actions, un actionnaire qui obtiendrait le contrôle de la majorité du capital de la Société et des droits de vote attachés, y compris par le biais d'une offre publique d'achat, ne pourra contrôler la Société sans avoir recueilli, en application des dispositions légales et des statuts de la Société, l'accord de SELECTIRENTE Gestion, une société détenue à 100 % par Sofidy, elle-même détenue à 100 % par le groupe Tikehau Capital, en qualité d'associé commandité. Un tel accord serait notamment nécessaire pour prendre les décisions suivantes :

- nomination ou révocation de tout gérant ;
- modification des statuts de la Société.

Conformément aux dispositions des statuts, la nomination d'un ou plusieurs nouveaux associés commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires sur proposition du ou des associés commandités existants et les parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec l'approbation des associés commandités et de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société.

Il en résulte que tout souhait éventuel d'un actionnaire qui viendrait à prendre le contrôle du capital et des droits de vote qui y sont attachés, de modifier les statuts de la Société, nommer un ou plusieurs nouveaux Gérants ou mettre fin aux fonctions de Gérant de SELECTIRENTE Gestion, ne pourrait pas être mis en œuvre contre l'accord de Tikehau Capital, membre du concert d'actionnaires décrit ci-dessus.

En outre, l'article 9 des statuts de la Société prévoit que tout transfert de titres de capital de SELECTIRENTE Gestion au profit d'un ou plusieurs tiers autres que Sofidy ou l'un de ses affiliés, qui aurait pour effet la prise de contrôle par ce ou ces tiers de SELECTIRENTE Gestion alors que cette dernière est toujours associé commandité, est soumis à l'agrément

du Conseil de Surveillance de la Société, statuant à la majorité simple de ses membres, tous les membres du Conseil de surveillance pouvant voter sur cet agrément.

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

Le Gérant de la Société dispose de pouvoirs étendus

La Gérance de la Société est exercée par un Gérant unique, SELECTIRENTE Gestion, également seul associé commandité de la Société. SELECTIRENTE Gestion est détenue à 100 % par Sofidy, elle-même détenue à 100 % par le groupe Tikehau Capital.

Le Gérant de la Société dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de SELECTIRENTE. Il ressort par ailleurs des dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et des statuts de la Société que la révocation du Gérant ne peut être décidée que par une décision des associés commandités ou par une décision d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires à la majorité des deux-tiers (sans l'accord du ou des associés commandités), ou par le Tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou (en application de l'article L.226-2 du Code de commerce) de la Société.

SELECTIRENTE Gestion étant à la fois associé commandité unique et Gérant de la Société, tout souhait éventuel des associés commanditaires de la Société (même dans leur très grande majorité) de mettre fin aux fonctions de Gérant de SELECTIRENTE Gestion nécessitera de demander cette révocation en justice. Compte tenu de ces conditions, il n'existe aucune certitude pour les actionnaires qu'ils parviendront à révoquer le Gérant.

Par ailleurs, les pouvoirs des associés commanditaires sont limités à un nombre restreint de décisions, par exemple, la modification des statuts de la Société (une telle modification exigeant en outre un accord préalable de l'associé commandité), l'approbation des comptes et la proposition d'affectation du résultat, la nomination ou la démission des membres du Conseil de surveillance ou la nomination et la révocation des Commissaires aux comptes. Si le Conseil de surveillance et ses Comités exercent un contrôle de la gestion de la Société et, dans ce cadre, pourront veiller à ce que le Gérant n'exerce pas son pouvoir de gestion de manière abusive (dans la limite de leur mission de supervision), ils ne peuvent en aucun cas diriger l'action du Gérant, ni le révoquer. Par ailleurs, les associés commanditaires (c'est-à-dire les détenteurs de titres souscrits ou acquis sur le marché) pourront être dans l'impossibilité de mettre en place des contre-pouvoirs effectifs vis-à-vis du Gérant (même si, dans l'hypothèse où une faute du Gérant pourrait être invoquée, un ou plusieurs associés commanditaires pourraient mener une action à l'encontre du Gérant).

Il en résulte que les actionnaires de la Société seront limités dans leur capacité à peser sur les actions de la Société et ils pourraient ne pas être en mesure de s'opposer efficacement aux décisions ou stratégie de la Société prises par le Gérant en cas de désaccord avec ces dernières.

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

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.

Dans l'hypothèse où la composition de l'actionariat de la Société ne respectait 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 en cours, 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.

Le respect par la Société des règles du régime fiscal des SIIC fait l'objet d'un suivi régulier par le gérant SELECTIRENTE 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.

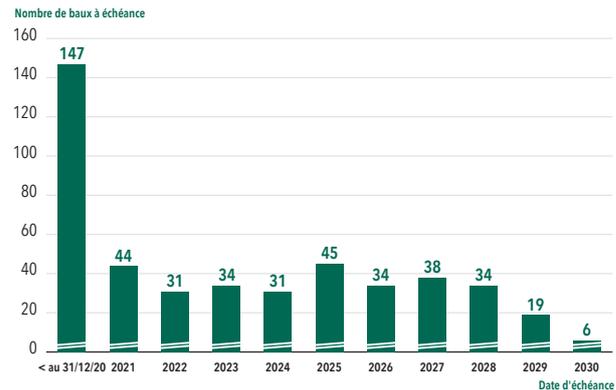
Par ailleurs, à la date d'échéance du bail, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux (faculté également offerte à l'issue de chaque période triennale), soit de demander le renouvellement de son bail, soit d'opter pour la prolongation tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus 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 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 2020, l'échéancier des baux conclus par la Société est le suivant :

Échéancier des baux au 31/12/2020



Les 147 baux échus au 31 décembre 2020 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 dé plafonnement 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. À titre illustratif, au 31 décembre 2020, les 5 principaux baux échus ne représentent que 2,2 % 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 strictement à chaque instant 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.

Le gérant SELECTIRENTE 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

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 2020, la Société ne détient que 15 actifs de plus de 1 000 m². Par ailleurs, la Société a réalisé en 2020 l'acquisition d'un ensemble immobilier de plus de 4 500 m² avenue de Suffren à Paris (15^e).

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 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 la section « Pratiques ESG », paragraphe 5.6 du Document d'Enregistrement Universel. Le gérant 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

4.1.3 RISQUES LIÉS A LA POLITIQUE FINANCIÈRE

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

Une augmentation des taux d'intérêt 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 indépendants aux loyers de murs de commerce sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

Concomitamment, une augmentation des taux d'intérêt 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'intérêt entraînerait un surenchérissement du coût de financement des investissements à venir.

À titre d'information, la dette bancaire brute de la Société est composée à hauteur de 7,8 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2020 (contre 9,8 % au 31 décembre 2019).

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

Au 31 décembre 2020 :

Nature de l'emprunt	Capital Restant Dû (€)	Valeur Mark to Market (€)	Effet Mark to Market sur l'ANR (€)
Emprunts hypothécaires	145 608 070	148 784 949	+ 3 176 880
Instruments de couvertures	-	3 916	- 3 916

Sur la base de la situation des taux à fin 2020 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 - 0,54 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2020) aurait un impact négatif sur le résultat net 2020 de 113 K€ (contre 131 K€ en 2019).

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 fixe. 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 décembre 2020, ces emprunts étaient conclus sans clause de ratio financier à respecter.

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 le gérant.

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



Rue d'Algérie - Lyon (1^{er})

4.1.4 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 pourrait 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 84,6 % du portefeuille de la Société

au 31 décembre 2020, 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

4.2 DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

AVANT LA TRANSFORMATION

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

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

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

Il est essentiellement constitué :

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

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la Société de Gestion : les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux,

l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, les conditions de recrutement, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions. Les principes portent sur le respect de la liste des habilitations, la séparation des tâches, les contrôles aléatoires et systématiques et les rapprochements comptables.

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

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

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

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

La direction de la Société est responsable de la préparation et de l'intégralité des états financiers. Ces états ont été établis et sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sont mises en œuvre par Sofidy. Les renseignements financiers présentés par ailleurs dans le

rapport annuel, sont conformes à ceux des états financiers. La direction considère que ces états présentent fidèlement la situation financière de la Société, les résultats de son exploitation et ses flux de trésorerie.

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

APRES LA TRANSFORMATION :

L'organisation du contrôle interne de la Société est supervisée par le Conseil de surveillance, comme décrit ci-après.

Conseil de surveillance

Il appartient à la Gérance de rendre compte au Conseil de surveillance des caractéristiques essentielles du dispositif de contrôle interne, de son déploiement au sein de la Société et des actions mises en place pour l'améliorer.

En tant que de besoin, le Conseil de surveillance peut faire usage de ses pouvoirs généraux pour faire procéder aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns ou prendre toute autre initiative qu'il estimerait appropriée en la matière.

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose, à cet effet, des mêmes pouvoirs que les Commissaires aux comptes. Il fait à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes annuels et consolidés de l'exercice. Il est saisi en même temps que les Commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Comité d'audit et des risques

Le Comité d'audit et des risques, comité spécialisé du Conseil de surveillance, assume les principales missions suivantes :

- revue des résultats du contrôle légal des comptes et de la façon dont le contrôle légal des comptes a contribué à l'intégrité de l'information financière ;

4.2.1 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

AVANT LA TRANSFORMATION

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

- suivi du processus d'information financière et présentation de recommandations ou de propositions pour en garantir l'intégrité ;
- suivi de l'efficacité des systèmes internes de contrôle qualité et de gestion des risques de l'entreprise ;
- suivi des contrôles légaux des états financiers annuels et consolidés et, en particulier, de leur exécution ;
- examen et suivi de l'indépendance des contrôleurs légaux des comptes.

Cartographie des risques

SELECTIRENTE a produit une cartographie des risques majeurs auquel elle est confrontée selon la méthodologie suivante :

- Identification et documentation des risques : pour chaque risque désigné, sa nature, ses causes et ses conséquences ont été définies afin de le circonstancier de façon précise ;
- Évaluation des risques majeurs : chaque risque a ensuite fait l'objet d'une évaluation reposant sur i) la quantification de l'impact du risque, à partir de critères financiers ou de critères non financiers, ii) l'estimation de la probabilité d'occurrence du risque. L'importance du risque a été également appréciée en fonction du nombre de remontée de chaque risque.

Dispositif de contrôle interne des activités

La Société a défini plusieurs niveaux de contrôle dont l'objectif est de s'assurer du respect des procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles elle est soumise, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs à son activité d'investisseur et de gestionnaire immobiliers.

Activités de valorisation du patrimoine immobilier

La valorisation du patrimoine immobilier se fonde sur des valorisations externes indépendantes reçues selon une fréquence semestrielle.

Il est rappelé que Sofidy a décidé de ne percevoir aucune commission d'investissement et aucune commission de gestion sur les revenus perçus par SELECTIRENTE au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Capital (OPPCI Tikehau Retail Properties III et SARL Rose).

APRES LA TRANSFORMATION :

Le nouveau règlement intérieur du Conseil de surveillance, adopté à l'issue du changement de forme juridique de la société de société anonyme en société en commandite par actions, prévoit que tout membre du Conseil de surveillance en situation de conflit d'intérêts, même potentiel avec la société et dans lequel il pourrait être, directement ou

indirectement, impliqué, notamment en raison des fonctions qu'il exerce dans une autre société, doit en faire part au Conseil de surveillance. Selon le cas, il s'abstient de participer au vote de la délibération correspondante, voire à la discussion précédant ce vote, s'abstient d'assister aux réunions du Conseil durant la période pendant laquelle il se trouve en situation de conflit d'intérêts ou démissionne de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance. Le Président du Conseil peut également l'inviter à ne pas assister à la délibération. Le règlement intérieur prévoit en outre que la participation directe ou indirecte d'un membre du Conseil de surveillance à une opération à laquelle Selectirente est directement intéressé, ou dont il a connaissance en tant que membre du Conseil, est portée à la connaissance du Conseil préalablement à sa conclusion. Un membre du Conseil de surveillance ne peut accepter de mandat social, à titre personnel, dans des entreprises ou dans des affaires concurrençant, directement ou indirectement, celles de SELECTIRENTE sans en informer préalablement le Conseil.

Conflits d'intérêts au sein du Conseil de surveillance : à la connaissance de la Société et à l'exception des relations décrites à la présente section, à la section 11.1 (Organes d'administration, de direction et de surveillance) ou au chapitre 14 (Principaux actionnaires) du présent Document d'Enregistrement Universel, il n'existe pas, à la date du Document d'Enregistrement Universel, de conflit d'intérêts entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du Conseil de surveillance et des membres de la Gérance de la Société, et leurs intérêts privés.

Conflits d'intérêts potentiels liés à la forme de la Société : compte tenu de la nouvelle forme juridique de société, depuis le 3 février 2021, en commandite par actions et de la nouvelle organisation subséquente de SELECTIRENTE, il convient de noter que la Société est contrôlée par un concert d'actionnaires (concert constitué de Sofidy, Tikehau Capital, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian

Flamarion) représentant 54.69 % du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, et que Sofidy détient la totalité du capital et des droits de vote du Gérant-Commandité de la Société, SELECTIRENTE Gestion. Le chapitre 14 (Principaux actionnaires) et la section 4.1.2 (Risques liés à la forme juridique, aux statuts et à l'organisation de SELECTIRENTE) du présent Document d'Enregistrement Universel comportent respectivement une présentation du contrôle de la Société et une présentation des risques liés à la forme juridique de société en commandite par actions et à l'organisation de SELECTIRENTE.

Restrictions concernant la participation des membres du Conseil de surveillance : à la date du présent Document d'enregistrement universel, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du Conseil de Surveillance concernant la cession de leur participation dans le capital social de la Société, à l'exception des règles relatives à la prévention des délits d'initiés et des dispositions du règlement intérieur du Conseil de surveillance imposant une obligation de conservation d'un certain nombre d'actions aux membres du Conseil de Surveillance.

En outre, afin d'éviter tout conflit d'intérêts potentiel, la nouvelle rémunération statutaire versée par SELECTIRENTE à SELECTIRENTE Gestion, gérant depuis le 3 février 2021, exclut dans son assiette définie comme « l'actif brut réévalué consolidé » toute rémunération annuelle dans les véhicules d'investissement gérés par Sofidy et Tikehau Capital. Ainsi SELECTIRENTE s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'elle investit dans un fonds géré par Sofidy et par Tikehau Capital). À ce titre, SELECTIRENTE ne verse aucune commission d'investissement et aucune commission de gestion sur les revenus perçus par SELECTIRENTE au titre des investissements dans les véhicules d'investissement gérés par Tikehau Capital ou par Sofidy (usufruits et pleine propriété) ou apportés par Tikehau Capital ou une de ses filiales.

4.2.2 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Présentation générale de la politique d'assurance

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

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

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

Éléments d'appréciation des couvertures souscrites

Concernant les principes de souscription exposés ci-avant, les garanties décrites ci-après le sont à titre indicatif d'une situation à un moment donné et ne peuvent être retenues comme étant permanentes du fait des modifications rendues nécessaires tant sur les risques à garantir que sur le niveau des garanties elles-mêmes, susceptibles d'intervenir à tout moment du fait des contraintes des marchés d'assurances et/ou de tout arbitrage éventuel de la Société. Le niveau des couvertures d'assurances retenu vise à fournir, dans le respect des objectifs ci-avant indiqués et sous réserve des contraintes liées aux marchés d'assurances, les capacités financières permettant une couverture significative des sinistres d'intensité raisonnablement estimée quant à leur montant et leur probabilité. A la date du présent document, aucun sinistre significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couvertures que les montants globaux des primes d'assurance n'est intervenu.

Les couvertures d'assurances

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

Les actifs du patrimoine sont tous assurés en valeur de reconstruction ou de remplacement au jour du sinistre des biens assurés sans qu'aucune déduction pour dépréciation ou vétusté soit appliquée sous réserve toutefois, que le coefficient de vétusté déterminé au jour du sinistre à dire

d'experts n'excède pas un tiers de la valeur à neuf desdits biens assurés. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du propriétaire à l'égard des tiers sont également assurées. Les primes d'assurances dommage aux biens et pertes de loyers peuvent être refacturées aux locataires dans les charges de fonctionnement si les baux le prévoient. D'une manière générale, la Société estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

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

Liste des principales exclusions : dommages intentionnellement causés par l'assuré, guerres, effets directs ou indirects d'explosions, de dégagement de chaleur, d'irradiations provenant de radioactivité, dommages dus à l'usure mécanique, thermique ou chimique, frais et pertes (et pertes de loyer) causées par une épidémie, pandémie, ou maladie infectieuse ainsi que celles liées à des mesures administratives ou sanitaires, fermeture partielle ou totale et celles liées à des émeutes,

mouvements populaires de toutes sortes sur la voie publique autorisés ou non.

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

L'indemnité est contractuellement limitée à 19 999 999 € (non indexée) par sinistre, tous préjudices confondus (ensemble des dommages matériels, frais et pertes, recours des voisins et des tiers, hors responsabilité civile propriétaire d'immeubles).



Rue des Martyrs - Paris (9^e)

5

APERÇU DES ACTIVITÉS

5.1	PATRIMOINE ET INVESTISSEMENTS	42
5.1.1	Investissements importants réalisés au cours de l'exercice	42
5.1.2	Arbitrages	43
5.1.3	Composition du patrimoine	44
5.1.4	Principaux investissements conclus et en cours de négociation depuis le 1er janvier 2021	46
5.1.5	Co-entreprises et engagements pour lesquels la Société détient une proportion significative du capital	46
5.2	GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	47
5.3	PARTICIPATIONS	48
5.4	ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS	49
5.5	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES BAUX	49
5.6	PRATIQUES ESG	50

5.1 PATRIMOINE ET INVESTISSEMENTS

5.1.1 INVESTISSEMENTS IMPORTANTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

Poursuivant son développement, et dans des circonstances pouvant être considérés comme opportunes, SELECTIRENTE a engagé un important programme d'investissements au cours de l'exercice 2020.

SELECTIRENTE a ainsi réalisé des acquisitions en étant guidée par une prudence et une sélectivité accrues, qui se matérialisent sur l'ensemble de l'année 2020 par 98,3 M€ d'investissements en immobilier direct sur des actifs de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché. Les acquisitions ont porté au total sur 57 boutiques en pieds d'immeuble (53,8 M€, aussi bien à l'unité que sous forme de 9 portefeuilles) bien situées, principalement à Paris (62 %), en région parisienne (13 %), à Lyon (20 %), Bordeaux et Toulouse, ainsi qu'un actif situé Avenue de Suffren à Paris (15^e). Dans le détail, le programme d'investissement réalisé en 2020 a été constitué de :

- un actif emblématique très bien placé Avenue de Suffren à Paris (15^e), entre le siège de l'UNESCO et le Champ-de-Mars. Doté d'une surface utile de 4 420 m² et de 75 parkings, cet actif offre un rendement brut immédiat de 4,5 %. Actuellement occupé en bureaux en rez-de-chaussée par la société *Illumination Mac Guff*, filiale française de *NBC Universal*, spécialiste européen de la production de longs métrages d'animation tels que « *Les Minions* », les surfaces en rez-de-chaussée et rez-jardin offrent des accès sur l'avenue de Suffren, la rue de Laos et la rue de l'Abbé Roger Derry et présentent un réel potentiel d'évolution locative ou de reconversion en commerce. Cette acquisition a été réalisée pour un prix de revient total de 44,5 M€ représentant un prix d'achat au m² de 9 745 €;
- une ancienne boutique Sephora relouée à un cabinet médical suite à son acquisition, située Faubourg du Temple à Paris (10^e) pour un prix de revient total de 4,5 M€ ;
- un magasin loué à l'enseigne "Viva'son" situé avenue Victoria à Paris (4^e) pour un prix de revient de 1,0 M€;
- un magasin situé avenue du Maine à Paris (14^e) pour un prix de revient de 0,8 M€ ;
- une agence bancaire occupée par BNP Paribas, place Charles Hernu à Villeurbanne (69) pour un prix de revient de 1,0 K€ ;
- un portefeuille de 19 boutiques situées à Paris (3^e, 4^e, 6^e, 7^e, 9^e, 11^e, 15^e et 17^e), Boulogne Billancourt (92), Levallois Perret (92), Neuilly Plaisance (93), Versailles (78) et à Vincennes (94) pour un prix de revient de 11,7 M€ ;
- un portefeuille de 4 boutiques situées à Paris (8^e et 18^e), Levallois Perret (92) et à Pantin (93) pour un prix de revient de 2,5 M€ ;
- un portefeuille de 4 boutiques en centre-ville de Lyon pour un prix de revient de 4,0 M€ ;
- un portefeuille de 8 boutiques situées à Paris 15^e et à Paris 17^e pour un prix de revient de 6,3 M€ ;
- un magasin situé rue des Changes à Toulouse (31) pour un prix de revient de 1,0 M€ ;
- un magasin et un appartement situés rue d'Algérie à Lyon (69) pour un prix de revient de 0,5 M€ ;
- un portefeuille de 18 boutiques parisiennes (notamment dans les 8^e, 9^e, 10^e, 11^e, 14^e, 15^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements de Paris) et une boutique à Bois Colombes (92) pour un prix de revient de 10,2 M€;
- une boutique située rue de Rivoli à Paris (1^{er}), à proximité de la Samaritaine, pour un prix de revient de 1,6 M€;
- une agence bancaire occupée par la Société Générale, cours de la Marne à Bordeaux (33) pour un prix de revient de 642 K€ ;
- une boutique de prêt-à-porter située rue Boulbonne à Toulouse (31) pour un prix de revient de 0,4 M€ ;
- un portefeuille de 10 boutiques en centre-ville de Lyon (Place des Terreaux) pour un prix de revient de 6,1 M€ ;
- un portefeuille de 2 boutiques à Asnières-sur-Seine (92) pour un prix de revient de 1,0 M€;
- une parfumerie "Marionnaud" située rue des Bourguignons à Asnières-sur-Seine (92) pour un prix de revient de 1,1 M€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements, incluant certains actifs vacants, s'élève à 4,5 %. Ces biens bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Au 31 mars 2021, la Société est par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des nouvelles acquisitions de commerces de centre-ville notamment à Paris pour un montant d'environ 34,7 M€ (en complément voire section 5.1.4 "Principaux investissements Conclues et en cours de négociation depuis le 1^{er} janvier 2021").

Au cours de l'année 2020, SELECTIRENTE a fait l'acquisition de 617 728 actions (soit 3,24 % du capital) de la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerce de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille), pour un montant total de 10,2 M€, soit un cours moyen de 16,55 € par action.

Tableau des principaux investissements sur les trois derniers exercices

Adresses	Date	Surface (m ²)	Prix de revient (M€)
Paris (2 ^e) - 31 boulevard de Bonne Nouvelle	27/02/2018	110	2,0
Paris (17 ^e) - Avenue de la Grande Armée	07/11/2018	496	4,7
Bordeaux (33) - 28,30 cours de l'Intendance	14/10/2019	3232	26,3
Paris - Portefeuille Lutèce (31 boutiques)	25/10/2019	3285	41,7
Paris et région parisienne - Portefeuille (19 boutiques à Paris et une en région parisienne))	30/06/2020	1541	11,7
Paris (15 ^e) - 94 bis et 96 Avenue de Suffren	11/09/2020	4220	44,5
Paris - Portefeuille (18 boutiques)	3 phases en 2020	1637	10,2
Lyon - Portefeuille (10 boutiques)	16/12/2020	1735	6,1

5.1.2 ARBITRAGES

Le montant total des arbitrages de l'exercice s'élève à 4 520 K€ générant une plus-value distribuable totale de 1 821 K€ comptabilisée en résultat de l'exercice 2020. Ces ventes ont porté sur :

- un magasin de périphérie, d'une surface de 4 000 m², loué à « La Plateforme du bâtiment » situé à Fleury-les-Aubray (45) pour un montant de 3 900 K€ (en ligne avec la dernière valorisation indépendante émise par Cushman & Wakefield en juin 2020). Cette cession génère une importante plus-value d'un montant total de 1 654 K€ ;
- une boutique de centre-ville située à Marseille (13), d'une surface totale de 169 m², vacante depuis décembre 2019 pour un montant total de 240 K€. Cette cession a généré une plus-value de 105 K€ ;
- un commerce de centre-ville situé à la Verpillière (38) d'une surface de 345 m², pour un montant de 250 K€, générant une plus-value de 45 K€ ;
- un terrain situé aux Ulis (91) pour un montant total de 110 K€, générant une plus-value de 16 K€. Cette

opération s'inscrit dans le cadre d'une procédure d'expropriation partielle menée au profit du département de l'Essone. L'emprise expropriée représentant une surface non bâtie de 1 415 m² sur 5 699 m² ; et

- une place de parking située boulevard de Picpus à Paris (12^e) acquise en octobre dernier pour un montant de 20 K€ et générant une légère moins-value de 3 K€.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2020, SELECTIRENTE a également réalisé un aller / retour sur les 617.728 titres Vastned Retail N.V. en portefeuille. Cette transaction a été réalisée sur la base d'un cours de 25,125 €, générant une plus-value comptable de 5,3 M€, au regard d'un cours moyen d'acquisition de 16,55 €. Elle n'est soumise à aucune fiscalité, ni à aucune obligation déclarative et pourra améliorer la capacité distributive de SELECTIRENTE à compter de 2021. Au 31 décembre 2020, compte tenu d'un cours de clôture du titre Vastned Retail N.V. de 23,15 € par action, la Société a constitué une provision pour dépréciation à hauteur de 1,2 M€.

5.1.3 COMPOSITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 413,8 M€ au 31 décembre 2020 en progression de + 31,2 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

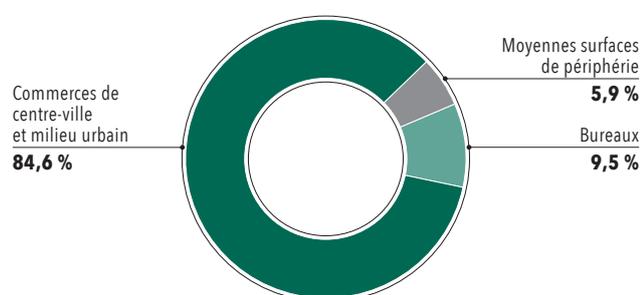
- en plus de murs de commerces, de surfaces de bureaux à Paris (15^e) et Bordeaux (33), le tout pour un montant de 389,6 M€ ;
- de 617 728 actions de la société Vastned Retail N.V. (soit 3,24 % du capital), foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerces de centre-ville de grandes métropoles européennes, pour une valeur au 31 décembre 2020 de 14,3 M€ et un prix de revient de 10,2 M€; et

- d'investissements immobiliers indirects principalement constitués de participations dans des sociétés immobilières, pour un montant de 9,9 M€.

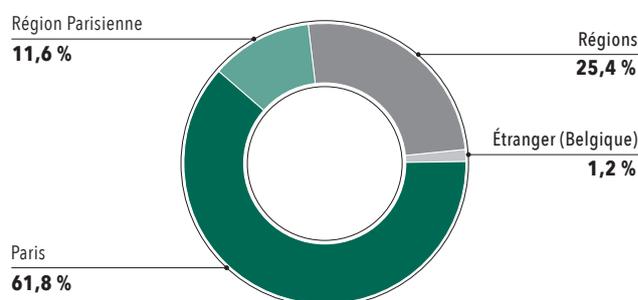
Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 455 murs de commerces et de surfaces de bureaux à Paris et à Bordeaux (33). Il se décompose de la manière suivante :

Composition du patrimoine immobilier direct (en % de la valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2020)

Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif
(en valeur au 31 décembre 2020)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct
(en valeur au 31 décembre 2020)



Évolution de la composition du patrimoine immobilier direct sur trois ans

En % des valeurs d'expertise HD	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Commerces de centre-ville et milieu urbain	85,4 %	87,8 %	84,6 %
Moyennes surfaces de périphérie	8,7 %	6,7 %	5,9 %
Commerces de ventes aux professionnels	5,9 %	2,4 %	0,0 %
Bureaux	0,0 %	3,1 %	9,5 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %	100,0 %

En % des valeurs d'expertise HD	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Paris	49,6 %	54,4 %	61,8 %
Région parisienne	18,9 %	12,9 %	11,7 %
Province	28,9 %	30,8 %	25,4 %
Etranger (Belgique)	2,6 %	1,9 %	1,2 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %	100,0 %

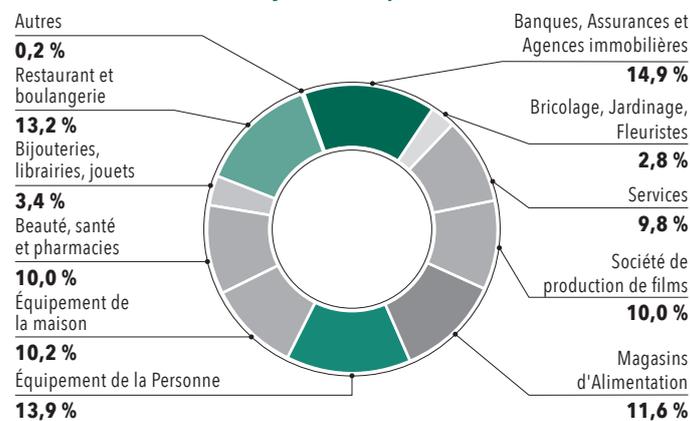
Principaux locataires

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE était constitué de 455 murs de commerces occupés par 431 locataires en plus des surfaces de bureaux à Paris et à Bordeaux (33) louées à deux locataires pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 20,0 M€. A cet égard, les 14 locataires les plus importants, représentant 36,0 % du total des loyers, sont les suivants :

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Illumination Mac Guff SAS	Société de production de films	1	9,9 %
Société Générale	Services bancaires	4	5,6 %
Groupe Rallye (Casino, Franprix, ...)	Alimentaire	11	3,0 %
Maisons du Monde	Ameublement	4	2,3 %
BNP Paribas	Services bancaires	4	2,1 %
Picard Surgelés	Alimentaire	7	2,0 %
La Poste (dont Media Post)	Services postaux	2	1,9 %
Kiloutou	Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	3	1,7 %
Groupe Crédit Agricole	Services bancaires	6	1,6 %
LVMH	Luxe	3	1,5 %
SANDRO (Groupe SMCP)	Prêt-à-porter	1	1,4 %
Stones Services of France	Commerce de gros	1	1,2 %
Bienfait santé invest	Cabinet médical	1	1,1 %
BPCE	Services bancaires	6	1,0 %
TOTAL		54	36,0 %

Au 31 décembre 2020, la répartition des loyers en année pleine, par activité du locataire, est la suivante :

Répartition sectorielle du patrimoine immobilier direct (% des loyers théoriques annuels)



5.1.4 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS CONCLUS ET EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2021

Au 31 mars 2021, les principaux investissements signés ou sous promesse d'achat sont les suivants :

Type de bien*	Adresse	Date de signature de l'Acte Authentique	Surface (m ²)	Prix de revient (M€) ⁽¹⁾	Rendement initial
CCV	Annemasse (74) - 20 rue du Chablais à Annemasse	18/01/2021	287	1,2	5,8 %
CCV	Paris (1 ^{er}) - 10 rue Gomboust	18/01/2021	48	0,9	3,6 %
CCV	Paris (6 ^e) - 90 rue de Rennes	21/01/2021	167	2,5	5,6 %
CCV	Paris (12 ^e) - 72 cours de Vincennes	29/01/2021	81	0,8	5,6 %
CCV	Portefeuille Town - 6 boutiques et un logement à Paris, Clermont-Ferrand et Menton	16/02/2021	858	5,5	5,5 %
CCV	Paris (17 ^e) - 62 avenue des Ternes	25/02/2020	328	3,0	4,5 %
CIN	Paris (5 ^e) - 23 rue des Ecoles	04/03/2021	191	1,3	4,7 %
CCV	Clermont-Ferrand (63) - 24 Rue du 11 Novembre	25/03/2021	80	0,5	6,7 %
CCV	Portefeuille : 9 commerces et 4 logements à Paris, Asnières, Levallois-Perret et Courbevoie	30/03/2021	1 418	4,8	5,5 %
TOTAL INVESTISSEMENTS SIGNÉS			3 458	20,5	5,2 %

Type de bien*	Adresse	Date de signature de la Promesse de Vente	Surface (m ²)	Prix de revient (M€) ⁽¹⁾	Rendement initial
CCV	Lyon (2 ^e) - 6 Place Bellecour	02/02/2021	203	1,6	4,3 %
CCV	Paris (20 ^e) - 244 Rue des Pyrénées	12/02/2021	61	0,5	5,3 %
CCV	Paris (1 ^{er}) - 39 Rue des Petits Champs	25/02/2021	48	0,8	5,3 %
CCV	Portefeuille : 1 commerce à Paris et une agence bancaire à Versailles	05/03/2021	541	4,2	4,4 %
CCV	Bordeaux (33) - 16 cours Georges Clémenceau	10/03/2021	90	0,9	4,3 %
CCV	Toulouse (31) - 40 rue Alsace Lorraine	18/03/2021	71	0,8	4,5 %
CCV	Paris (17 ^e) - 105 Avenue Saint Ouen	02/04/2021	106	0,8	5,1 %
CCV	Toulouse (31) - 2 commerces; 2 rue Cantegril	à venir	164	4,4	5,0 %
TOTAL INVESTISSEMENTS SOUS PROMESSE DE VENTE			1 284	14,1	4,7 %

(1) frais inclus, hors commission d'investissement
* CCV : Commerce de centre-ville - CIN: cinéma

SELECTIRENTE a poursuivi son important programme d'investissement, elle a acquis et/ou est engagée dans l'acquisition de plusieurs boutiques à Paris et en région pour un montant total de 34,7 M€ (à la date du présent Document d'Enregistrement Universel) générant rendement initial moyen de 5,0 %.

Par ailleurs, SELECTIRENTE a parallèlement poursuivi au 1^{er} trimestre 2021 son programme d'investissement dans la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur

Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerces de centre-ville de grande métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille), faisant l'acquisition de 10 000 nouvelles actions supplémentaires pour un montant de 230 K€. Au 31 mars 2021, SELECTIRENTE détient 627 728 actions dans cette foncière hollandaise (soit 3,30 % du capital), pour un prix de revient total de 10,5 M€ et un prix de revient unitaire de 16,65.

5.1.5 CO-ENTREPRISES ET ENGAGEMENTS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ DÉTIENT UNE PROPORTION SIGNIFICATIVE DU CAPITAL

Néant.

5.2 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽²⁾ moyen de l'exercice 2020 ressort à 95,1 % (contre 96,7 % en 2019). Cette baisse s'explique principalement par la libération d'un commerce à Dijon (environ -0,9 point de taux d'occupation financier), entièrement re-loué à la date du présent Document d'Enregistrement Universel. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Au 31 décembre 2020, parmi les 457 unités locatives détenues par SELECTIRENTE, les locaux suivants étaient vacants, en cours de relocation ou d'arbitrage :

- neuf commerces de centre-ville à Paris ;
- trois commerces de centre-ville en région parisienne dont un à Argenteuil (95) et deux à Corbeil-Essonnes (91) ;

- onze commerces de centre-ville en régions dont deux à Lille (59), un à Aillant sur Tholon (89), un à Dijon (21), un à Albertville (73), un à Troyes (10), un à Sancerre (18), un à Boulogne-sur-Mer (62), un à Saint Chamond (42), un à Dreux (28) et un à Vichy (03) ;
- cinq moyennes surfaces de périphérie dont une à Bidart (64); une à Beauvais (60); deux à Puygouzon (81) et une à Namur en Belgique ; et
- deux commerces de centre-ville en Belgique dont un à Bruxelles et un à Mol.

Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Les actions de gestion menées au cours de l'année sur le portefeuille de SELECTIRENTE se résument de la manière suivante :

	Nombre	Surface m ²	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements de baux	8	1 565	216 726 €	233 069 €
Relocations	12	1 449	494 750 €	513 910 €
Cessions de baux avec déspécialisation	2	135	89 016 €	94 000 €
TOTAL	22	3 148	800 491 €	840 979 €
Locations				294 150 €
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				35 000 €

Au cours de l'exercice 2020, les actions menées en matière de gestion locative ont permis :

- le renouvellement de huit baux avec une augmentation des loyers annuels des commerces concernés à 233 K€ (217 K€ précédemment). Cette croissance s'explique principalement par la signature de renouvellements de baux de commerces situés à Boulogne-sur-mer (62), Paris (16^e) et à Neuilly sur Seine (92) ;
- la relocation de 12 commerces vacants avec une hausse de +3,9 % des loyers annuels des commerces concernés à 514 K€ (495 K€ précédemment) ;
- la déspécialisation de 2 baux avec une hausse des loyers concernés de +5,6 % à 94 K€ ; et
- l'encaissement d'une indemnité de déspécialisation à hauteur de 35 K€ suite à la cession du bail avec changement d'activité du locataire pour l'actif situé rue Poncelet à Paris (17^e) et le remboursement de la dette du cédant de l'actif situé rue Saint André des Arts à Paris (6^e), cette dernière a été négociée dans le cadre de la résolution d'un contentieux.

Plus spécifiquement, les actions menées sur le portefeuille « Lutèce 2 » (voir Document d'Enregistrement Universel 2019) suite à son acquisition en octobre 2019 se détaillent comme suit :

- deux commerces acquis vacants ont été loués en début d'année 2020 : le premier situé rue Saint Louis en l'île à Paris (4^e) à un restaurant pour un loyer annuel de 34 K€, et le deuxième situé rue du Jour à Paris (1^{er}) à une activité de vente d'accessoires pour animaux domestiques pour un loyer annuel de 50 K€ ;
- en outre, une boutique située rue Poncelet à Paris (17^e) a fait l'objet d'une cession de bail avec un changement

d'activité du locataire (activité de vente de négoce de vins contre une agence immobilière précédemment) à cette occasion le loyer annuel a été porté à 31 K€ (contre 26 K€ lors de l'acquisition) et une indemnité de déspécialisation de 35 K€ a été perçue par SELECTIRENTE.

À noter également que suite à l'acquisition en septembre dernier des surfaces de bureaux situées avenue de Suffren à Paris (15^e), les surfaces acquises vacantes (soit 467 m²) ont été louées pour un loyer annuel de 210 K€ (contre 164 K€ pour le loyer précédent). Ainsi, cet actif (surface globale de plus de 4 200 m²) est désormais entièrement loué à la société *Illuminacion Mac Guff*, filiale française de NBC Universal, pour un loyer annuel de 1 980 K€.

Litiges

Au 31 décembre 2020, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, le seul litige à signaler est l'assignation de SELECTIRENTE et son locataire (enseigne de restauration rapide) au motif de prétendues nuisances olfactives générées par un défaut d'extraction et une étanchéité imparfaite du plafond du local commercial par le propriétaire d'une surface de bureaux voisine de la rue de Réaumur à Paris (4^e). Le montant réclamé s'élève à environ 100 K€ en réparation d'un prétendu préjudice de perte locative et 10 K€ de remboursement de frais. La procédure judiciaire se poursuit, la Société a maintenu une provision à hauteur de 70 K€ dans les comptes au 31 décembre 2020.

(2) Cf note méthodologique au paragraphe 6.3.5

Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le montant des dépenses pour gros travaux et entretien non refacturables (hors ravalements), comptabilisées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature s'est élevé à 288 K€ en 2020 et a principalement concerné les biens suivants :

- les travaux de transformation de la toiture d'un immeuble à Dijon (21) pour 56 K€ ;
- les travaux de rénovation du parking du commerce situé à Douai (59) pour 52 K€ ;
- les études réalisées pour des travaux de rénovation d'un actif situé à Lille (59) pour 31 K€ ;
- les travaux de réfection des parties communes (porche, cour, rez-de-chaussée...) d'un immeuble à Paris (11^e) pour un montant de 27 K€ ;
- les travaux de réfection de la verrière d'un immeuble à Brest (29) pour 17 K€ ;
- la participation aux travaux de rénovation d'un locataire d'un commerce à Paris (1^{er}) pour 16 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture d'un immeuble à Vichy (03) pour 14 K€ ;
- les travaux concernant le rebouchage de la trémie et séparation des fluides d'un immeuble à Paris (12^e) pour 13 K€ ;
- les travaux de mise aux normes électriques d'un immeuble à Paris (2^e) pour 13 K€ ;
- la participation aux travaux de rénovation d'un locataire d'un commerce à Paris (5^e) pour 10 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture d'un immeuble à Bidart (64) pour 9 K€ ;

- la participation aux travaux de rénovation d'un locataire d'un commerce à Avignon (84) pour 8 K€ ;
- les travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture d'un immeuble à Thonon (74) pour 8 K€ ;
- les travaux de rénovation et une mission de maîtrise d'ouvrage d'un immeuble à Saint Chamond (42) pour 6 K€ ;
- les travaux de réparation de la colonne d'eau et du sol d'un immeuble à Rouen (76) pour 6 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture d'un bâtiment à Epinay sur Seine (93) pour 6 K€ ;
- la participation aux travaux de rénovation d'un locataire d'un commerce à Arpajon (91) pour 5 K€ ;
- la participation aux travaux de rénovation d'un locataire d'un commerce à Versailles (78) pour 5 K€ ;
- les travaux de création de ventilation et de pose de gaines dans le sous-sol d'un commerce à Paris (10^e) pour 3 K€ ;
- les travaux de climatisation d'un commerce à Nice (06) pour 3 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture d'un bâtiment à Paris (15^e) pour 1 K€ ; et
- une mission de maîtrise d'oeuvre pour un immeuble à Paris (17^e) pour 1 K€

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 130 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2020, 140 K€ ont été repris car consommés. Le solde de cette provision pour ravalements ressort à 430 K€ au 31 décembre 2020.

5.3 PARTICIPATIONS

Participation à hauteur de 3,24 % dans la société Vastned Retail N.V.

Au cours de l'année 2020, SELECTIRENTE a fait l'acquisition de 617 728 actions (soit 3,24 % du capital) de la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam, dont l'activité est proche de celle de SELECTIRENTE, spécialisée dans les murs de commerce de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille), pour un montant total de 10,2 M€, soit un cours moyen de 16,55 € par action.

Participation minoritaire de 48 % dans Rose SARL⁽³⁾⁽⁴⁾

SELECTIRENTE a réalisé en février 2016 un investissement indirect de 1 200 K€ dans une galerie commerciale de 57 cellules en périphérie immédiate de la ville de Reggio Emilia en Italie du Nord. L'actif bénéficie d'une large zone de chalandise et est majoritairement loué à des enseignes nationales et internationales (Zara, Bershka, Stradivarius, Intersport, Virgin Active...). Cet investissement est réalisé via une participation minoritaire (48,0 %) au côté du groupe Tikehau dans une société luxembourgeoise (SARL Rose) détenant elle-même 6,9 % du fonds acquéreur de la galerie

(Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, géré par le groupe Tikehau). Suite à la pandémie liée à la COVID-19, et après les franchises les taux de recouvrement 2T20, 3T20 et 4T20 sont respectivement de l'ordre de 87 %, 94 % et 95 %. Le taux de rendement interne attendu de cet investissement se situe entre 7,6 % et 8,2 %.

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

Participation minoritaire de 1 % dans la SPICAV Tikehau Retail Properties III⁽⁴⁾⁽⁵⁾

SELECTIRENTE a investi en octobre 2015 à hauteur de 2 000 K€ dans un OPCI professionnel fortement mutualisé détenant 102 cellules commerciales réparties sur 35 sites en France majoritairement louées à des enseignes nationales dont le groupe Babou (59 % des loyers). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (1,1 % du capital de l'OPCI géré par le groupe Tikehau) et le rendement attendu se situe entre 7 % et 7,5 %.

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

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

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

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

5.4 ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS

Le Conseil de Surveillance a adopté en séance du 9 décembre 2020 un projet d'évolution de la forme juridique de la société, en vue de passer du statut de société anonyme en société en commandite par actions.

Cette transformation, dont les étapes et caractéristiques sont reprises aux chapitres 11, 12 et 17 du présent Document d'Enregistrement Universel, et qui constitue une étape majeure dans la poursuite du développement de la Société, a pour principaux objectifs :

- d'en faire une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de fonds d'investissement alternatif (« FIA ») ;
- de doter la Société d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ;
- de définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ;
- de favoriser le développement de la Société, y compris à l'international.

5.5 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES BAUX

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

Durée

La grande majorité des baux consentis par la Société dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux. Leur durée est généralement de neuf ans. Si le bailleur est tenu par la durée minimale fixée au bail, le preneur dispose en revanche, sauf stipulation contraire du bail, d'une faculté de

Parts de SCPI détenues en pleine propriété ou en usufruit temporaire

À titre accessoire, SELECTIRENTE a investi dans des parts de onze SCPI détenues en pleine propriété, gérées par Sofidy ou par d'autres sociétés de gestion. La composition de ce portefeuille est valorisée à 5,9 M€ au 31 décembre 2020.

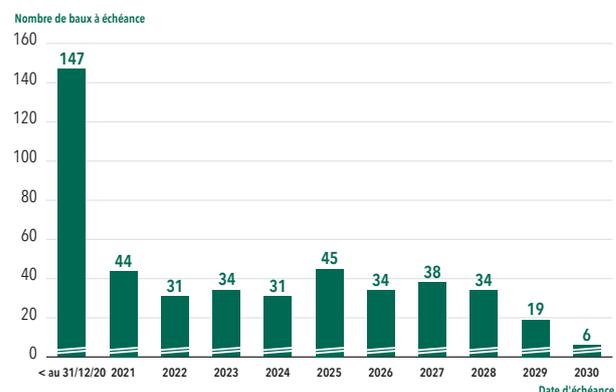
Par ailleurs, SELECTIRENTE est investie dans un portefeuille d'usufruits temporaires de parts de huit SCPI gérées par Sofidy ou par d'autres sociétés de gestion. La composition de ce portefeuille est valorisée à 0,7 M€ au 31 décembre 2020.

Ce projet d'évolution de la forme juridique de la société a été soumis à l'Assemblée Générale des actionnaires de SELECTIRENTE du 3 février 2021, au cours de laquelle toutes les résolutions ont été adoptées.

Ainsi, les actionnaires ont procédé à l'approbation des statuts de la Société dans sa nouvelle forme et ont décidé la mise en place de la nouvelle gouvernance de la Société. En particulier, ils ont pris acte de la nomination du gérant commandité SELECTIRENTE Gestion SAS, société dont Sofidy est l'associé unique, et ont approuvé la nomination des membres du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA dont la composition est restée inchangée à l'occasion de la transformation. Ils ont également approuvé les politiques de rémunération de la Gérance et des membres du Conseil de surveillance. Par ailleurs, la nomination d'un co-Commissaire aux comptes a été adoptée, ainsi que le renouvellement des autorisations et délégations financières à la Gérance.

résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours. Comme évoqué, même si certains baux peuvent prévoir une renonciation des locataires à donner congé à la fin du premier renouvellement.

Échéancier des baux au 31/12/2020



Loyers et charges

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

Sauf exception, les loyers sont nets de toutes charges, les preneurs devant généralement rembourser au bailleur la quote-part d'impôts et taxes afférente aux locaux loués, ..., les primes d'assurance de l'immeuble et les honoraires du gestionnaire de l'immeuble, à l'exclusion des prestations se rattachant spécifiquement à la gestion des loyers.

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

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

5.6 PRATIQUES ESG

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

DONNÉES SOCIALES

Non applicable.

Indemnité en cas de résiliation

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

Franchises de loyers

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

Cession du droit au bail

La majorité des baux prévoient que la cession du droit au bail est interdite sauf autorisation préalable du bailleur et précise que le locataire cédant reste garant solidaire du paiement du loyer et des charges et du respect des clauses et conditions du bail pendant une durée limitée à trois ans à compter de la cession.

Destruction partielle ou totale des locaux

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

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

Il est précisé que la Société n'emploie aucun salarié. Les rubriques relatives aux informations sociales ne trouvent donc pas à s'appliquer.

DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

a) Politique générale en matière environnementale

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

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 44 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre⁽⁶⁾. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine. Consciente de l'importance de ces enjeux, la Société s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

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

La loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) fait notamment figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi ses objectifs prioritaires. Cette loi, complétée par son décret d'application (décret tertiaire), impose une réduction des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030 (par rapport à 2010), 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050 pour les bâtiments à usage tertiaire, privés et publics de plus de 1 000 m². SELECTIRENTE travaille à l'analyse technique de ses actifs en collectant les données relatives aux consommations (fluides, énergies...) de son patrimoine et en identifiant les plans d'actions et travaux nécessaires visant à améliorer la performance énergétique et environnementale de ses bâtiments. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et l'amélioration progressive du patrimoine. Ces actions font l'objet de mesures du gain de performance obtenu.

Dans le cadre de cette politique de rénovation, SELECTIRENTE visera l'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM,...) et/ou de labellisation énergétiques (BBC, HPE,...) valorisant durablement les actifs concernés.

La politique d'investissement de la Société intègre dans l'analyse des opportunités d'investissement, une grille de notation des immeubles fondée sur une vingtaine de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance "ESG". Cette grille de notation ESG sera, par la suite, déployée à l'ensemble du patrimoine sous gestion.

En parallèle des travaux visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des immeubles, une démarche de sensibilisation active auprès des locataires a été mise en place notamment avec un guide utilisateurs présentant des « éco-conseils » pour les aider à réduire leur consommation d'énergie et à utiliser au mieux leurs locaux.

L'ensemble des diagnostics, des plans d'actions, des outils de pilotage et des bonnes pratiques est désormais piloté par le gérant et intégré dans les processus d'investissement et de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.

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

SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié.

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

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

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

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

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

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

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

Aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement n'a été nécessaire au cours de l'année 2020.

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

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

b) Pollution et gestion des déchets

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

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

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

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

À ce titre, le gérant a mis en place un « Guide des bonnes pratiques » visant à informer les principaux locataires des bonnes pratiques en matière environnementale, notamment en termes de gestion des déchets.

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

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

c) Utilisation durable des ressources

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

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

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

À ce titre, un « Guide des bonnes pratiques » appliqué par la Société permet d'informer les principaux locataires des bonnes pratiques en termes de consommation d'eau.

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

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

Par ailleurs, le gérant a mis en place une politique de collecte et de recyclage de ses déchets papiers avec La Poste.

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

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

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

L'utilisation des sols

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

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

Mesures prises contre le gaspillage alimentaire

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

d) Changement climatique

Les rejets de gaz à effet de serre

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

L'adaptation aux conséquences du changement climatique

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

e) Protection de la biodiversité

Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

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

DONNÉES SOCIÉTALES

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

En matière d'emploi et de développement régional

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

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

Sur les populations riveraines ou locales

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

En matière d'économie circulaire

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

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

Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

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

Les actions de partenariat ou de mécénat

La société Sofidy, associé unique du gérant SELECTIRENTE Gestion, est signataire depuis 2012 des "Principles for Responsible Investment", une initiative qui vise à promouvoir les démarches en faveur des préoccupations environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (<http://www.unpri.org>).

c) Sous-traitance et fournisseurs

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

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

Le gérant a par ailleurs mis en place une procédure d'évaluation de ses prestataires.

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

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

d) Loyauté des pratiques

Les actions engagées pour prévenir la corruption

Le dispositif de contrôle interne de la Société prévoit notamment :

- un code de conduite relatif à la prévention de la corruption et du trafic d'influence applicable à l'ensemble des sociétés du Groupe Tikehau Capital. Ce code de conduite définit et illustre les différents types de comportements à proscrire comme étant susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence, et a vocation à être intégré au règlement intérieur de la Société ;
- un dispositif d'alerte interne destiné à permettre le recueil des signalements émanant d'employés et relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au code de conduite de la Société. En particulier, dans le cadre de ses politiques de lutte contre la corruption et de devoir de vigilance, le Groupe Tikehau Capital et Sofidy ont mis en place un dispositif d'alerte pouvant être utilisé par les collaborateurs de SELECTIRENTE Gestion, accessible aux adresses suivantes : <https://irregularity-report@tikehaucapital.com> et <https://sofidy.signalement.net> ;
- une cartographie des risques prenant la forme d'une documentation régulièrement actualisée et destinée à identifier, analyser et hiérarchiser les risques d'exposition de la société à des sollicitations externes aux fins de corruption, en fonction notamment des secteurs d'activités et des zones géographiques dans lesquels la société exerce son activité ;
- des procédures d'évaluation de la situation des clients, fournisseurs de premier rang et intermédiaires au regard de la cartographie des risques ;
- des procédures de contrôles comptables, internes ou externes, destinées à s'assurer que les livres, registres et comptes ne sont pas utilisés pour masquer des faits de corruption ou de trafic d'influence. Ces contrôles peuvent être réalisés soit par les services de contrôle comptable et financier propres à la Société, soit en ayant recours à un auditeur externe à l'occasion de l'accomplissement des audits de certification de comptes prévus à l'article L. 823-9 du code de commerce ;
- un dispositif de formation destiné aux cadres et aux personnels les plus exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence ;
- un régime disciplinaire permettant de sanctionner les salariés de la société en cas de violation du code de conduite de la société ;
- un dispositif de contrôle et d'évaluation interne des mesures mises en œuvre.

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

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

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

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

Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme

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



Avenue du Maine – Paris (14^e)

6

EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

6.1	SITUATION FINANCIÈRE	56
6.1.1	Évolution des résultats	56
6.1.2	Affectation de l'écart de réévaluation, du résultat et distribution	58
6.1.3	Communication des charges somptuaires et non déductibles fiscalement	59
6.1.4	Délais de règlement fournisseurs et clients	60
6.2	ACTIF NET RÉÉVALUÉ	60
6.3	AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	62
6.3.1	Option pour le régime fiscal SIIC	62
6.3.2	Politique de la Société en matière de dividendes	62
6.3.3	L'action SELECTIRENTE	62
6.3.4	Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et développement	63
6.3.5	Note méthodologique	63

6.1 SITUATION FINANCIÈRE

SELECTIRENTE arrête ses comptes selon les principes et normes comptables françaises. Ne contrôlant aucune filiale ou participation, elle n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC à effet du 1^{er} janvier 2007, SELECTIRENTE a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières au 31/12/2006. Aucun changement n'est intervenu en matière de présentation des comptes annuels.

Au 31 décembre 2020, le total du bilan de la Société s'élève à 456,1 M€ contre 446,1 M€ l'exercice précédent. Les principaux postes de l'actif sont constitués d'immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 353,0 M€, certificats de dépôts pour 60,1 M€ et des disponibilités pour 39,2 M€. Les principaux postes du passif sont constitués du capital social pour 66,8 M€, des primes d'émissions pour 202,6 M€, des écarts de réévaluation pour 17,5 M€ et des emprunts bancaires pour 145,8 M€.

6.1.1 ÉVOLUTION DES RÉSULTATS

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

En milliers d'euros	31.12.2016		31.12.2017		31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020	
Loyers des immeubles ⁽¹⁾	13 798	97,8 %	13 250	98,2 %	12 955	97,8 %	14 211	95,5 %	17 441	98,6 %
Revenus annexes	308	2,2 %	248	1,8 %	292	2,2 %	668	4,5 %	254	1,4 %
Revenus locatifs bruts⁽¹⁾	14 107	100,0 %	13 498	100,0 %	13 247	100,0 %	14 879	100,0 %	17 695	100,0 %
Revenus locatifs nets⁽¹⁾	13 192	93,5 %	12 718	94,2 %	12 476	94,2 %	14 034	94,3 %	16 815	95,0 %
Rémunération de la société de gestion	-1 119	-7,9 %	-1 084	-8,0 %	-1 072	-8,1 %	-1 174	-7,9 %	-1 462	-8,3 %
Autres achats et charges externes	-551	-3,9 %	-659	-4,9 %	-821	-6,2 %	-764	-5,1 %	-1 310	-7,4 %
Autres produits et charges d'exploitation	-136	-1,0 %	-246	-1,8 %	-370	-2,8 %	-80	-0,5 %	-337	-1,9 %
Excédent Brut d'Exploitation	11 386	80,7 %	10 729	79,5 %	10 212	77,1 %	12 015	80,8 %	13 706	77,5 %
Dotations aux amortissements	-4 917	-34,9 %	-4 601	-34,1 %	-4 575	-34,5 %	-4 781	-32,1 %	-5 950	-33,6 %
Dotations nettes aux provisions	-449	-3,2 %	117	0,9 %	331	2,5 %	-111	-0,7 %	-883	-5,0 %
Résultat d'exploitation	6 020	42,7 %	6 244	46,3 %	5 968	45,1 %	7 123	47,9 %	6 873	38,8 %
Produits financiers	1 134	8,0 %	1 113	8,2 %	1 203	9,1 %	1 398	9,4 %	16 973	95,9 %
Charges financières	-3 181	-22,5 %	-2 803	-20,8 %	-2 582	-19,5 %	-2 354	-15,8 %	-13 925	-78,7 %
Résultat financier	-2 046	-14,5 %	-1 690	-12,5 %	-1 379	-10,4 %	-955	-6,4 %	3 048	17,2 %
Résultat courant avant impôt	3 974	28,2 %	4 554	33,7 %	4 589	34,6 %	6 168	41,5 %	9 921	56,1 %
Autres produits et charges exceptionnels	-254	-1,8 %	-1 069	-7,9 %	-1 886	-14,2 %	-480	-3,2 %	-800	-4,5 %
Résultat exceptionnel	-376	-2,7 %	1 466	10,9 %	-387	-2,9 %	2 650	17,8 %	1 033	5,8 %
Impôts sur les bénéfices	-38	-0,3 %	-50	-0,4 %	-11	-0,1 %	-43	-0,3 %	37	0,2 %
Impôts étrangers	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	-83	-0,5 %
Résultat net	3 559	25,2 %	5 970	44,2 %	4 191	31,6 %	8 775	59,0 %	10 908	61,6 %
		27,9 %		33,4 %		34,6 %		41,2 %		56,3 %

(1) Les revenus des produits de participations (SCPI, OPC) et des usufruitiers de parts de SCPI sont désormais classés en résultat financier. Ils étaient présentés en chiffres d'affaires auparavant.

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 17 441 K€ en 2020, en croissance de +18,9 % par rapport à l'exercice précédent. Les loyers 2020 augmentent de +22,7 % par rapport à l'exercice précédent. À périmètre constant, les loyers seuls baissent de -1,4 %, conséquence de la baisse du taux d'occupation (+1,6 pts par rapport à l'exercice précédent) et des franchises de loyers accordées à certains locataires commerçants parmi les plus impactés et contraints à une fermeture administrative provisoire liée à la crise sanitaire de la COVID-19.

Le résultat d'exploitation est en légère baisse de -3,5 % due principalement aux provisions sur impayés, franchises et abandons de loyers notamment au titre de la crise sanitaire. Le taux de marge opérationnelle atteint 38,8 % sur l'année, en baisse par rapport à celui de l'exercice précédent à 47,9 % en 2019. Les actions engagées pour réduire le coût

de l'endettement et l'aller / retour sur les actions Vastned permettent d'afficher un résultat courant avant impôt en hausse de +60,9 % soit un taux de marge de 56,1 % en progression par rapport à l'exercice précédent (41,5 %) et à son plus haut niveau sur les cinq dernières années.

Le résultat net s'établit 10 908 K€ sur l'exercice, en nette progression (+24 %) par rapport à l'année précédente, à la faveur notamment de la plus-value générée suite à l'aller / retour sur les 617.728 titres Vastned Retail N.V. en portefeuille. Cette transaction a été réalisée sur la base d'un cours de 25,125 €, générant une plus-value comptable de 5,3 M€, compte tenu d'un cours moyen d'acquisition de 16,55 €. Elle n'est soumise à aucune fiscalité, ni à aucune obligation déclarative et pourra améliorer la capacité distributive de SELECTIRENTE à compter de 2021.

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

En euros par action ⁽¹⁾	2016	2017	2018	2019	2020
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	8,43	8,07	7,93	8,46	4,25
- Charges immobilières	-0,55	-0,47	-0,46	-0,48	-0,21
Revenus locatifs nets	7,89	7,61	7,47	7,98	4,03
- Charges d'exploitation	-1,08	-1,19	-1,36	-1,15	-0,75
Excédent Brut d'Exploitation	6,81	6,42	6,11	6,83	3,29
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	-3,21	-2,68	-2,54	-2,78	-1,64
Résultat d'exploitation	3,60	3,73	3,57	4,05	1,65
Résultat financier	-1,01	-0,80	-0,64	-0,79	0,73
Résultat courant avant impôt	2,59	2,93	2,93	3,26	2,38
- Impôt sur résultat courant	-0,03	-0,03	-0,01	-0,02	-0,01
Résultat courant après impôt	2,56	2,90	2,92	3,24	2,37
Résultat exceptionnel	-0,23	0,88	-0,23	1,51	0,25
- Impôt sur résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat exceptionnel après impôt	-0,23	0,88	-0,23	1,51	0,25
Résultat net	2,33	3,78	2,69	4,75	2,62
Résultat courant distribuable	2,56	2,90	2,92	3,24	2,37
Résultat sur arbitrages distribuable	-0,07	1,52	0,90	1,78	0,44
Réserves sur arbitrages distribuables	0,35	0,92	0,14	0,00	0,00
Résultat exceptionnel autre distribuable	-0,15	-0,64	-1,13	-0,27	-0,19
Résultat et réserves distribuables générés sur l'exercice	2,69	4,69	2,83	4,75	2,62
Cashflow courant (CAF)	5,86	5,20	5,19	5,88	3,08

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

(2) Les revenus des produits de participations (SCPI, OPCI) et des usufruitiers de parts de SCPI sont désormais classés en résultat financier. Ils étaient présentés en chiffres d'affaires auparavant.

Compte tenu de l'augmentation de capital de 217 M€ réalisée en décembre 2019, le nombre d'actions diluées (pondérées) et hors autocontrôle est passé de 1 759 100 à 4 168 442 entre fin décembre 2019 et fin décembre 2020, soit une augmentation de +137 %. En conséquence de cette dilution, le résultat net récurrent par action et le cashflow

courant par action s'établissent respectivement à 1,49 €/action et 3,08 €/action, soit une baisse mécanique de -53 % et -48 % par rapport à l'exercice 2019.

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

Les résultats de la société au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

(en euros)	2016	2017	2018	2019	2020
I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	23 453 888	24 266 096	24 684 080	66 767 008	66 767 008
Nombre d'actions ordinaires existantes	1 465 868	1 516 631	1 542 755	4 172 938	4 172 938
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscriptions	208 783	158 020	131 896	1 054	-
II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	14 106 722	14 496 102	13 246 977	14 878 763	17 695 088
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	9 207 759	11 048 052	9 954 650	13 986 031	19 511 574
Impôts sur les bénéfices	38 243	49 671	11 430	42 689	- 37 059
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	3 559 481	5 970 048	4 191 055	8 774 664	10 907 724
Résultat distribué au titre de l'exercice ⁽¹⁾	4 251 017	4 853 219	5 322 505	14 605 283	13 562 049
III-RESULTAT PAR ACTION ⁽²⁾					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	5,75	5,76	6,12	7,93	4,69
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	2,48	3,84	2,74	5,03	2,62
Dividende net global revenant à chaque action ⁽¹⁾	2,90	3,20	3,45	3,50	3,25
IV-PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-

(1) Dividende au titre de 2020, proposé à la prochaine Assemblée Générale 2021.

(2) Sur une base diluée et rapporté au nombre moyen d'actions dilués hors autocontrôle.

6.1.2 AFFECTATION DE L'ÉCART DE RÉÉVALUATION, DU RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat net comptable de l'exercice s'élève à un bénéfice net de 10 907 723,92 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La gérance propose à l'Assemblée Générale des actionnaires (2^{ème} résolution) de :

1) transférer un montant de 333 024,79 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;

2) fixer le montant du dividende à 3,25 € par action ;

3) d'attribuer à titre de préciput à l'associé commandité, en application de l'article 14.1 des statuts de SELECTIRENTE, une somme égale à 10 % du montant de la distribution autorisée ;

4) d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

<i>Bénéfice net comptable de l'exercice 2020</i>	10 907 723,92 €
Report à nouveau antérieur	+ 15 326,50 €
Dotations à la réserve légale	- 545 386,20 €
Bénéfice distribuable	= 10 377 664,22 €
<i>Distributions</i>	
Dividende en numéraire de 3,25 euros par action ⁽¹⁾	- 13 562 048,50 €
Préciput de l'associé commandité ⁽¹⁾	- 1 356 204,85 €
Représentant un montant maximum ⁽¹⁾ de	- 14 918 253,35 €
<i>Affectation</i>	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	- 10 377 664,22 €
Prélèvement sur le poste « Ecart de réévaluation distribuable »	- 4 540 589,13 €
Solde du report à nouveau	= 0,00 €

(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2020 et pourra varier selon le nombre d'actions ouvrant effectivement droit au dividende à la date de détachement du dividende, notamment en fonction du nombre d'actions auto-détenues à cette date. Le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de l'existence d'actions auto-détenues à la date du versement du dividende pourra être affecté au compte du report à nouveau.

En matière de distribution, SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC depuis le 1^{er} janvier 2007. Ce régime impose certaines obligations en matière de distribution (art. 208 C du Code général des impôts).

Pour rappel, SELECTIRENTE n'a pas de report d'obligations de distribution SIIC au titre des années antérieures à 2020.

L'obligation de distribution au titre de l'année 2020 s'élève à 6 536 650 €, dont 5 253 697 € au titre du résultat courant de l'activité SIIC et 1 282 953 € au titre du résultat de cession de l'activité SIIC (plus-values réalisées à l'occasion des ventes d'actifs immobiliers).

La distribution proposée à la prochaine Assemblée Générale de 13 562 048,50 € permet ainsi de respecter la totalité de l'obligation SIIC née en 2020.

En euros	Montant	Par action
Résultat du secteur exonéré	6 435 358	
Obligation distribution minimum	6 536 650	
<i>Dont résultat locatif</i>	5 253 697	
<i>Dont plus-values</i>	1 282 953	
Résultat du secteur taxable	9 028 281	
<i>Dont prélèvement sur le poste "Ecart de réévaluation" distribuable</i>	4 540 589	
<hr/>		
Total sommes distribuables avant dotation à la réserve légale	15 463 640	
Dotation à la réserve légale	-545 386	
Total distribuable après dotation à la réserve légale	14 918 253	3,575
<hr/>		
Préciput associé commandité ⁽¹⁾	1 356 205	
<i>Dont résultat exonéré SIIC</i>	585 033	43%
<i>Dont résultat taxable ⁽²⁾</i>	771 172	57%
Distribution proposée à l'Assemblée Générale après distribution du préciput	13 562 049	3,25
<i>Dont résultat exonéré SIIC</i>	5 850 326	1,40
<i>Dont résultat taxable ⁽²⁾</i>	7 711 723	1,85

(1) Conformément à l'article 14.1 des statuts de Selectirente, 10% de la distribution réalisée est affectée à l'associé commandité.

(2) Cette somme, prélevée sur les résultats imposables de Selectirente, est éligible au régime mère-fille des actionnaires qui remplissent les conditions pour bénéficier de ce régime.

Conformément aux dispositions relatives aux lois de finances pour 2021, le paiement du dividende est minoré pour les actionnaires personnes physiques fiscalement résidentes en France du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 17,2 %, ainsi que du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Pour les actionnaires optant pour l'imposition des dividendes au barème progressif, il est précisé que seuls les dividendes versés au titre de l'activité soumise à l'impôt sur

les sociétés (1,85 € par action proposée à la prochaine Assemblée Générale) sont éligibles à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts, ainsi qu'aux exonérations prévues par le régime mère-fille.

À titre indicatif, sous réserve de l'approbation de la deuxième résolution présentée à l'Assemblée Générale, et après affectation du résultat distribuable de l'exercice 2020, SELECTIRENTE dispose encore de réserves distribuables de 0,74 € par action en circulation au 31 décembre 2020.

6.1.3 COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES ET NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

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

En application de l'article 223 quinques du Code Général des Impôts, la Société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-5 dudit code.

6.1.4 DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

Délais de règlement fournisseurs :

	Article D.441-6-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	71					422
Montant total des factures concernées TTC	464 328	24 894	19 965	12 036	-113 615	-56 720
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	4,14%	0,22%	0,18%	0,11%	-1,01%	-0,51%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours					

Délais de règlement clients :

	Article D.441-6-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					1 226
Montant total des factures concernées TTC	0	326 497	243 515	73 777	3 036 890	3 680 679
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00%	1,41%	1,05%	0,32%	13,14%	15,93%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 0 jours					

6.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ

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

Depuis 2019, suite à la nomination de Cushman & Wakefield en tant qu'expert immobilier indépendant (à l'issue d'un appel d'offres) intervenant sur l'intégralité du périmètre de SELECTIRENTE, la Société dispose au 31 décembre 2020 de résultats d'expertises sur l'intégralité de son patrimoine immobilier. Au 31 décembre 2020, seules les dernières acquisitions, réalisées le 30 novembre, le 16 décembre et deux le 18 décembre 2020 n'ont pas fait l'objet d'expertises et sont donc retenues pour leurs valeurs d'acquisition hors droits et hors frais (représentant 2,0 % de la valeur totale des actifs immobiliers directs).

L'Actif Net Réévalué (ANR de liquidation (hors droits)) de SELECTIRENTE est déterminé en ajoutant aux capitaux

propres de la Société les plus-values latentes sur les actifs immobilisés assises essentiellement sur les valeurs d'expertises de chaque actif immobilier. Les valorisations détaillées par actif ne sont pas fournies dans la mesure où leur divulgation serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion d'arbitrages à venir.

SELECTIRENTE détermine désormais également son Actif Net Réévalué Net Disposal Value en normes EPRA (hors droits) (voir la section 6.3.5 du présent Document d'Enregistrement Universel).

Les parts de SCPI, d'OPCI sont évaluées à leur valeur de retrait ou valeur liquidative, les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu au 31 décembre 2020 et les usufruits temporaires de parts de SCPI, à leur coût historique diminué le cas échéant des amortissements déjà pratiqués. Les titres de participations dans la société Vastned Retail NV sont retenus à leur cours de bourse au 31 décembre 2020.

En euros	31.12.2019	31.12.2019 dilué ⁽²⁾	31.12.2020	31.12.2020 dilué ⁽²⁾
Capitaux propres	304 418 190	304 418 190	300 735 957	300 735 957
Impact des obligations convertibles		66 402		0
Patrimoine immobilier réévalué ⁽¹⁾	305 155 800	305 155 800	389 606 000	389 606 000
-Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	-233 527 671	-233 527 671	-326 912 345	-326 912 345
Plus ou moins valeurs latentes immobilières	71 628 129	71 628 129	62 693 655	62 693 655
Valorisation des TIAP	9 225 312	9 225 312	23 502 867	23 502 867
Valeur nette comptable des TIAP	8 893 526	8 893 526	23 178 544	23 178 544
Plus ou moins valeurs latentes sur titres	331 786	331 786	324 323	324 323
ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)	376 378 106	376 444 508	363 753 936	363 753 936
Impact de la mise aux normes EPRA :				
Retraitement des capitaux propres en normes IFRS		-190 053		-178 930
dont : Etalement des avantages accordés aux locataires et des indemnités		-212 011		-50 936
Comptabilisation des OCEANE en IFRS		3 439		0
Mise en juste valeur des instruments de couverture		-13 743		-3 916
Impôts différés		-10 741		-21 426
Autres retraitements IFRS		43 001		-102 652
Mise en juste valeur des dettes à taux fixe		-2 929 327		-2 755 952
Retraitement des frais financiers de l'OCEANE		3 101		0
ANR Net Disposal Value en normes EPRA	n.a.	373 328 228	n.a.	360 819 054
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	4 169 219	4 170 273	4 167 538	4 167 538
ANR de continuation droits inclus / action	95,67	95,67	94,18	94,18
ANR de liquidation / action	90,28	90,27	87,28	87,28
ANR Net Disposal Value en normes EPRA par action	n.a.	89,52	n.a.	86,58

(1) Hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes.

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

(*) Avant détachement del'acompte sur dividende de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019.

L'ANR par action totalement dilué affiche au 31 décembre 2020 les variations suivantes par rapport à l'exercice précédent :

- l'ANR de continuation (droits inclus estimés sur la base des rapports d'experts à 6,2 %, 6,9 % ou 7,5 % en France et à 10 % ou 12,5 % en Belgique selon les régions) ressort à 94,18 € par action, soit une baisse de 1,5 % ;
- l'ANR de liquidation (hors droits) ressort à 87,28 € par action (-3,3 %) ;
- l'ANR triple net en normes EPRA (hors droits) ressort à 86,58 € par action (-3,3 %) ;
- l'ANR net disposal value en normes EPRA (hors droits) ressort à 86,58 € par action, (- 3,3 %) ;

Au 31 décembre 2020, compte tenu de la qualité de son patrimoine et de sa localisation, la Société a enregistré une bonne résistance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré le contexte sanitaire. Ainsi, ces valeurs d'expertises affichent un repli global limité à -1,3 % à

périmètre constant sur l'année et +0,2 % à périmètre constant depuis le 30 juin 2020. Les actifs acquis en cours d'année et expertisés au 31 décembre 2020, affichent une progression de +3% par rapport à leur prix d'acquisition.

Cette légère baisse résulte de la résistance des valeurs des commerces de centre-ville (-1,1 %), qui représentent 81 % du portefeuille, le repli étant plus marqué pour les magasins de périphérie (-4,6 %). Ces valeurs d'expertise résistent particulièrement à Paris (+0,2 %) et en région parisienne (-0,6 %), représentant près de 73 % du patrimoine global, alors que la baisse est plus prononcée en régions et en Belgique (-4,4 %). A fin 2020, les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,6 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,2 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,8 % et 6,0 % pour les extrêmes, 5,5 % en région parisienne) et 7,9 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 4,8 % pour l'ensemble du patrimoine.

6.3 AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

6.3.1 OPTION POUR LE RÉGIME FISCAL SIIC

Pour rappel, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementé français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 95 % de leurs résultats de location l'année suivant celle où ils ont été constatés, 70 % de leurs résultats de cession dans les deux années suivant celle où ils ont été constatés (ces obligations ont été renforcées par la Loi de finances rectificative pour 2013 puis par la Loi de finances pour 2019). L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est

payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

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

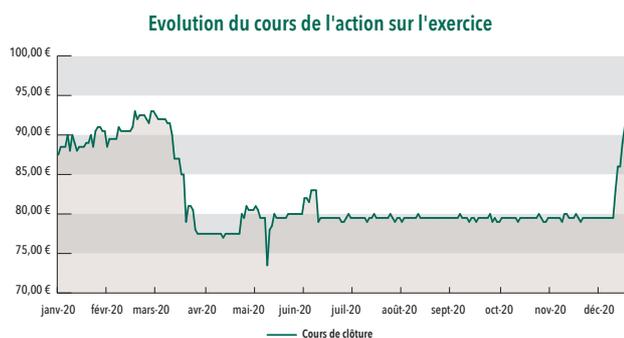
En cas de sortie de SELECTIRENTE du régime SIIC, la Société serait imposée dans les conditions de droit commun sur les résultats exonérés au titre du régime SIIC et n'ayant pas été distribués. L'option pour ce régime datant de plus de 10 ans, SELECTIRENTE serait exonéré de l'imposition sur les plus-values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

6.3.2 POLITIQUE DE LA SOCIÉTÉ EN MATIÈRE DE DIVIDENDES

La politique de distribution de la Société est déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités et obligations distributives, de la situation financière et des besoins financiers de la Société et dans le respect des obligations de distribution liées au régime applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) pour lequel la Société a opté.

6.3.3 L'ACTION SELECTIRENTE

Evolution du cours depuis janvier 2020



Le cours de l'action SELECTIRENTE a évolué dans une fourchette comprise entre 73,50 € et 93,00 € au cours de l'exercice 2020.

Un total de 10 998 titres, soit 0,3 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2020 dans le marché (hors transaction de gré à gré hors marché) contre 24 665 titres en 2019, soit 0,6 % du capital au 31/12/2019. Au 31 décembre 2020, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 379,7 millions d'euros.

Programme de rachat d'actions

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté par l'Assemblée Générale du 28 août 2006 et renouvelé par l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, le directoire de SELECTIRENTE a décidé en date du 22 juillet 2020 d'un apport complémentaire en espèces de 200 K€ au contrat de liquidité confié par la Société à la société Invest Securities. Pour rappel, le Directoire avait au préalable décidé de contracter avec la société Invest Securities un contrat de liquidité doté d'un montant nominal de 300 000 euros. Au 31 décembre 2020, 5 400 actions de la Société sont auto-détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,13 % du capital de SELECTIRENTE.

Les achats et ventes de l'exercice ont porté sur 3 331 actions à un cours moyen de 82,68 €.

Dans le contexte de l'opération de transformation de SELECTIRENTE en société en commandite par actions suivie d'une offre publique de retrait et conformément aux pratiques recommandées par l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI), le contrat de liquidité a été suspendu à compter du lancement de l'opération, soit le 9 décembre 2020 et jusqu'à la clôture de l'offre publique de retrait, soit le 19 février 2021.

6.3.4 PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT FUTUR ET ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

6.3.5 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Loan-to-value

Le ratio loan-to-value brut correspond à la dette bancaire (145 608 K€ au 31 décembre 2020) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (413 823 K€ au 31 décembre 2020).

Le ratio loan-to-value net correspond à la dette bancaire nette de trésorerie (46 298 K€ au 31 décembre 2020) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (413 823 K€ au 31 décembre 2020).

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Valeur réévaluée du patrimoine

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

- le patrimoine immobilier direct est retenu pour sa valeur d'expertise au 31 décembre 2020 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 29 novembre 2020 ;
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2020 ;
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2020 ;
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu au 31/12/2020 ;
- les actions de la société Vastned Retail N.V. retenues pour leurs cours de bourse au 31 décembre 2020; et
- les usufruits temporaires de parts de SCPI sont retenus pour leur valeur nette comptable au 31/12/2020.

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

Cushman & Wakefield	2019	%	2020	%
Expertises et réévaluations	304 597 000 €	99,8%	107 335 000 €	27,5%
Actualisations		0,0%	274 542 000 €	70,5%
Sous-Total	304 597 000 €	99,8%	381 877 000 €	98,0%
Non expertisés	558 800 €	0,2%	7 729 000 €	2,0%
TOTAL	305 155 800 €	100%	389 606 000 €	100%

Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (10 908 K€ au 31 décembre 2020) retraité des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (9 043 K€ au 31 décembre 2020) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (7 123 K€ au 31 décembre 2020).

Variation des loyers à périmètres constant

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

Variation 2020/2019 (en milliers d'euros)	
Loyers 2019	14 211
- Loyers 2019 neutralisation des acquisitions 2019	-620
+ Loyers 2019 annualisation des acquisitions 2019	2 744
- Loyers 2019 neutralisation des Cessions 2019	-342
- Loyers 2019 neutralisation des Cessions 2020	-376
Loyers 2019 retraités	15 617
Loyers 2020	17 441
- Loyers 2020 neutralisation des Cessions 2020	-262
- Loyers 2020 neutralisation des Acquisitions 2020	-1 775
Loyers 2020 retraités	15 405
Variation en montant	-212
Variation en %	-1,4%

Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent correspond au résultat courant avant impôt retraité des plus-values sur cessions et dépréciation d'actifs financiers, des produits et charges relevant d'évènements et d'opérations non récurrents et des impôts:

(en K€)	2019	2020
Résultat courant avant impôt	6 168	9 921
Plus-values sur cessions d'actif financier	0	-5 290
Dépréciations d'actif financier	0	1 205
Charges opérationnelles non récurrentes *	-509	407
Impôts	-43	-46
Résultat net récurrent	5 616	6 197

* En 2019: produit lié à la conversion de 130 842 OCEANE ; et en 2020: coût lié au projet de transformation de la Société

Actif net réévalué aux normes EPRA

L'ANR est une méthode d'évaluation des foncières consistant à réévaluer les capitaux propres sur la base de la valeur de marché des actifs et passifs de l'entité évaluée.

L'ANR correspond donc à l'actif net après réévaluation du patrimoine immobilier par des experts immobiliers. On distingue :

- l'ANR de liquidation pour lequel la valeur des immeubles est appréciée hors droits de mutation sur les titres et les immeubles de placement (payés par l'acquéreur d'un bien immobilier) ;
- l'ANR triple net (selon European Public Real Estate Association, association européenne regroupant des professionnels de l'immobilier) calculé après fiscalité sur les plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments de couverture et de la dette financière ;
- l'ANR NDV (Net Disposal Value) dans le cas spécifique de SELECTIRENTE, le bilan de la Société ne présentant pas de Goodwill est équivalent à l'ANR triple net.

7 TRÉSORERIE ET CAPITAUX

7.1	INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE LA SOCIÉTÉ	66
7.2	SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRÉSORERIE	66
7.3	FINANCEMENT ET ÉVOLUTION DE LA DETTE	66
7.4	INFORMATIONS CONCERNANT TOUTE RESTRICTION À L'UTILISATION DES CAPITAUX POUVANT INFLUER SUR LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ	68
7.5	SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES	68

7.1 INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE LA SOCIÉTÉ

	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)	Capital social après émission
			euros	euros	euros	euros	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 - conversion des OCEANE	50 763	1 516 631	16,00	47,00	63,00	3 198 069	24 266 096
2018 - conversion des OCEANE	26 124	1 542 755	16,00	47,00	63,00	1 645 812	24 684 080
2019 - conversion des OCEANE	130 183	1 672 938	16,00	47,00	63,00	8 201 529	26 767 008
2019 - augmentation de capital	2 500 000	4 172 938	16,00	70,8	86,8	217 000 000	66 767 008

SELECTIRENTE a remboursé intégralement les 1 054 OCEANE qui restaient en circulation à leur échéance le 2 janvier 2020. Ces OCEANE représentaient un montant nominal de 15 810 €. Ainsi, au 31 décembre 2020, il ne restait plus d'OCEANE en circulation. Il n'y a eu aucune émission d'action durant ce dernier exercice.

7.2 SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Les flux de trésorerie sont présentés dans la section « Tableau des flux de trésorerie » à la section 18.8 du Document d'Enregistrement Universel.

7.3 FINANCEMENT ET ÉVOLUTION DE LA DETTE

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

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

Il est précisé que les contrats de certains emprunts bancaires intègrent une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de société de gestion ou de gérance.

Au 31 décembre 2020, la Société disposait d'une trésorerie d'un montant de 99,3 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 ses engagements d'acquisition.

Nouveaux financements mis en place en 2020

L'acquisition de l'actif situé Avenue de Suffren à Paris (15^e), entre le siège de l'UNESCO et le Champ-de-Mars pour un prix de revient total de 44,5 M€, a été partiellement financé partiellement par un emprunt bancaire hypothécaire pour un montant total de 23 M€, contracté sur 12 ans au taux fixe de 1,28 %, avec une tranche amortissable de 60 % et une tranche remboursable in fine de 40 %.

Outre ce financement hypothécaire, toutes les autres acquisitions de l'exercice 2020 ont été financées par les fonds propres de la Société.

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

Pour rappel, SELECTIRENTE avait réalisé avec succès en décembre 2013 une émission d'OCEANE pour un montant brut de 14,2 millions d'euros. Les OCEANE ont été émises au prix unitaire de 63 € et ont été entièrement remboursées au 2 janvier 2020 au prix unitaire de 67 €. Elles portaient intérêt au taux nominal annuel de 3,5 %.

Composition de la dette au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire ressort à 145,6 M€. L'endettement net global de SELECTIRENTE a évolué comme suit au cours des cinq derniers exercices :

En milliers d'euros	2016	2017	2018	2019	2020
Emprunts auprès des établissements de crédit	87 966	89 220	92 175	133 982	145 608
Dette financière sur obligations convertibles	13 988	10 587	8 837	69	0
Dette financière brute	101 955	99 807	101 012	134 051	145 608
Compte courant d'associés	3 000				
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	817	6 622	5 565	128 140	39 173
Certificats de dépôt				70 003	60 137
Endettement net	101 138	93 185	95 447	-64 092	46 298

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

Au 31 décembre	2016	2017	2018	2019	2020
Dette bancaire / patrimoine réévalué	37,9%	38,1%	37,9%	42,5%	35,2%
Dette brute ⁽¹⁾ / patrimoine réévalué	45,3%	42,6%	41,5%	42,5%	35,2%
Dette nette / patrimoine réévalué	43,6%	39,8%	39,2%	-16,0%	11,2%
Endettement net (1) / ANR ⁽²⁾	81,2%	67,5%	66,3%	-17,0%	12,7%
Endettement net (1) / CAF ⁽³⁾	10,8 x	11,1 x	11,4 x	-6,2 x	3,6 x
EBE ⁽⁴⁾ / Frais Financiers ⁽¹⁾	3,8 x	4,0 x	4,1 x	5,7 x	5,5 x

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

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

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

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

La hausse des ratios Loan-to-value s'explique notamment par le financement de l'actif situé avenue de Suffren à Paris (15^e).

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

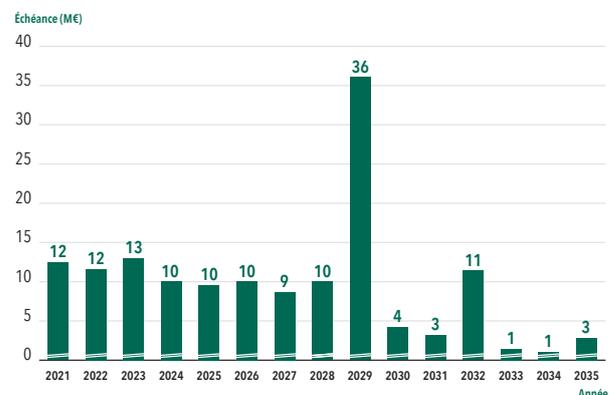
En euros	Au 31.12.2019	Au 31.12.2020
Encours de la dette bancaire	133 981 947	145 608 070
Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir	115 mois	112 mois
Duration	77 mois	76 mois
% dette à taux fixe	89,7 %	92,1 %
% dette à taux variable non couverte	9,8 %	7,8 %
% dette à taux variable capée ⁽¹⁾	0,3 %	0,0 %
% dette à taux variable swapée	0,2 %	0,2 %
Coût moyen de la dette sur l'exercice	2,14 %	1,82 %

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

Au 31 décembre 2020, la part de la dette bancaire non swapée à taux variable est de 7,8 %.

Le coût moyen de la dette bancaire diminue à 1,82 % en moyenne sur l'exercice 2020 (contre 2,14 % en 2019) avec un taux d'intérêt instantané à 1,73 % au 31 décembre 2020.

Profil d'extinction de la dette bancaire



7.4 INFORMATIONS CONCERNANT TOUTE RESTRICTION À L'UTILISATION DES CAPITAUX POUVANT INFLUER SUR LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

7.5 SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES

Néant.

8

INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

- | | | |
|-----|--|----|
| 8.1 | PERSPECTIVES | 70 |
| 8.2 | DESCRIPTION DES PRINCIPALES TENDANCES ET DE TOUT CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE PERFORMANCE FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE | 70 |
| 8.3 | ÉVÈNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES | 70 |

8.1 PERSPECTIVES

Les perspectives pour l'année 2021 restent encore incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de la COVID-19 sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité SELECTIRENTE en particulier, notamment du rythme et de l'ampleur de la reprise économique. La Société reste néanmoins confiante dans la résilience de son patrimoine, tant dans la solidité des cashflows générés que dans la bonne évolution des valorisations, et compte s'appuyer sur ses fondamentaux robustes afin de traverser cette période : emplacements, qualité des actifs loyers raisonnables et mutualisation du risque locatif.

SELECTIRENTE reste néanmoins convaincue qu'elle serait en bonne place pour tirer avantage d'un rebond de la consommation dans l'hypothèse d'une sortie à venir de la crise sanitaire.

Forte d'une structure financière robuste, SELECTIRENTE dispose d'une capacité à saisir les opportunités

d'investissements ciblées à court et moyen terme, afin de prolonger son expansion, tout en faisant preuve de prudence et de sélectivité accrues.

Ainsi, en date du 31 mars 2021, un montant total de 34,9 M€ d'investissements immobiliers direct et indirect ont été réalisées et/ou engagées en vue d'acquies à l'unité ou en portefeuille des commerces de proximité majoritairement situés à Paris et en région parisienne. Selon l'évolution du marché d'investissement immobilier, SELECTIRENTE compte poursuivre son programme d'investissement dans le cadre de sa stratégie .

SELECTIRENTE entend i) s'affirmer comme une foncière spécialisée à Paris et dans les grandes métropoles régionales, ii) maintenir une gestion immobilière disciplinée et rigoureuse de son patrimoine et un asset management actif permettant d'externaliser régulièrement la création de valeur et d'optimiser la qualité du patrimoine, iii) persister dans les pratiques ESG.

8.2 DESCRIPTION DES PRINCIPALES TENDANCES ET DE TOUT CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE PERFORMANCE FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE

Voir section 8.3.

8.3 ÉVÈNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES

SELECTIRENTE bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (plus de 455 unités locatives) et d'une mutualisation élevée de son risque locatif (diversification notamment par nombre de locataires et par secteur d'activité notamment). SELECTIRENTE a entamé l'année 2021 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 99 M€, un taux d'endettement net limité à 11,2 % (et un taux d'endettement brute limité à 35,2 %) et l'absence de covenants financiers sur ses emprunts bancaires. SELECTIRENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire de la COVID-19 dont il est raisonnable de penser qu'elle puisse être solutionnée à relativement brève échéance. Au terme d'une année 2020 atypique marquée par les répercussions de la crise sanitaire, SELECTIRENTE a démontré l'efficacité de son positionnement stratégique sur les actifs de commerces de proximité en centre-ville, cette catégorie de commerces résistant globalement bien à la conjoncture grâce à une demande domestique structurellement plus ancrée dans les centres villes des grandes métropoles urbaines.

La Société est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes économiques actuelles et surtout prête à saisir les opportunités d'investissement à court ou moyen terme.

À cet égard, la réorganisation de la société constitue une étape majeure dans la poursuite de son développement ambitieux. La Société, qui a pris la forme d'une société en commandite par actions à la suite de l'Assemblée Générale des actionnaires qui s'est tenue le 3 février 2021, est désormais dotée d'une direction managériale propre qui lui permettra de déployer sa stratégie de croissance de manière volontaire en France comme à l'international.

Étant donné l'incertitude quant à la durée de l'épidémie et des éventuelles mesures de confinement à venir ainsi que leur impact sur la santé des locataires, il est très difficile à ce stade de mesurer les conséquences de cette situation sur l'activité de la Société à moyen terme.

9

PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

Néant.



10 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

10.1	RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIÉTÉ	74
10.2	LIEU, NUMÉRO D'ENREGISTREMENT ET LEI DE LA SOCIÉTÉ	74
10.3	DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE DE LA SOCIÉTÉ	74
10.4	SIÈGE SOCIAL ET FORME JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ, LÉGISLATION RÉGISSANT SES ACTIVITÉS, PAYS DANS LEQUEL IL EST CONSTITUÉ, SITE WEB	74

10.1 RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIÉTÉ

La Société a pour dénomination sociale : SELECTIRENTE.

10.2 LIEU, NUMÉRO D'ENREGISTREMENT ET LEI DE LA SOCIÉTÉ

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro : 414 135 558.

Le code SIRET de la Société est : 414 135 558 00016.

Le code APE de la Société est : 6619A.

Le numéro LEI de la Société est le 969500CVD92TCP4GJR87.

10.3 DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE DE LA SOCIÉTÉ

La Société a été immatriculée au Tribunal de Commerce d'Évry le 20 octobre 1997.

La durée de la Société est de 99 ans, soit jusqu'au 20 octobre 2096, sauf dissolution anticipée.

La date d'arrêté des comptes est le 31 décembre de chaque année.

10.4 SIÈGE SOCIAL ET FORME JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ, LÉGISLATION RÉGISSANT SES ACTIVITÉS, PAYS DANS LEQUEL IL EST CONSTITUÉ, SITE WEB

Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Numéro de téléphone : 01.69.87.02.00

Fax : 01.69.87.02.01

Site internet : <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.

Suite à l'Assemblée Générale des actionnaires qui s'est tenue le 3 février 2021, la Société est une société en commandite par actions, de droit français, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code du Commerce et au décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

La société a opté, à effet au 1^{er} janvier 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) institué par la loi de Finance pour 2003 (article 208C du Code Général des Impôts) et mis en application par le décret n° 2003-645 du 11 juillet 2003.

11 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

11.1	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	76
11.2	MONTANTS DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES ET AVANTAGES EN NATURE	86
11.3	CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	87

11.1 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

Le 3 février 2021, l'Assemblée Générale des actionnaires de SELECTIRENTE a décidé la transformation de la Société en société en commandite par actions, l'élection des membres du nouveau Conseil de surveillance de SELECTIRENTE et la désignation de SELECTIRENTE Gestion (présidée par Jérôme Descamps) en qualité d'associé commandité et gérant de SELECTIRENTE.

Les tableaux ci-dessous présentent la composition des organes de direction de SELECTIRENTE avant et après la transformation.

Avant la transformation

Directoire	Conseil de Surveillance
Jérôme Grumler, <i>Président</i>	Pierre Vaquier, <i>Président du Conseil de Surveillance</i>
Michaël Ricciarelli	Hubert Martinier, <i>Vice-Président</i>
	Dominique Dudan
	Frédéric Jariel
	Philippe Labouret
	Cécile Mayer-Lévi
	Nathalie de Mortemart
	Marie Sardari
	Pléiade représentée par Vincent Fargant
	Primonial Capimmo représentée par Louis Molino
	SOFIDIANE représentée par Sylvie Marques
	SOGECAP représentée par Eric Joseph

Après la transformation

Gérant	Conseil de Surveillance
SELECTIRENTE Gestion	Pierre Vaquier, <i>Président du Conseil de Surveillance</i>
Jérôme Descamps, <i>Président</i>	Hubert Martinier, <i>Vice-Président</i>
	Dominique Dudan
	Frédéric Jariel
	Philippe Labouret
	Cécile Mayer-Lévi
	Nathalie de Mortemart
	Marie Sardari
	Pléiade représentée par Vincent Fargant
	Primonial Capimmo représentée par Louis Molino
	SOFIDIANE représentée par Sylvie Marques
	SOGECAP représentée par Eric Joseph

Avant la transformation :

Composition du Directoire de la Société

Jérôme GRUMLER, 46 ans

Titulaire d'une maîtrise de l'Université PARIS IX Dauphine et d'un DESS d'Ingénierie Financière de l'Université de PARIS I Sorbonne, Jérôme GRUMLER a débuté sa carrière dans une petite banque conseil puis en 1998 dans le groupe Mazars en tant qu'auditeur financier puis Manager dans le département Transaction Support (Audit et Conseil en acquisitions d'entreprises). En juin 2005, il a rejoint Sofidy dont il est aujourd'hui Directeur Général Délégué. Il a également exercé les fonctions de Président du Directoire de SELECTIRENTE jusqu'à la transformation de la Société en société en commandite par actions le 3 février 2021.

Son mandat de membre du Directoire a pris fin le 3 février 2021.

Michael RICCIARELLI, 39 ans

Titulaire d'une Maîtrise de droit privé et d'un DESS en Droit International des Affaires, Michael RICCIARELLI débute sa carrière en 2005 au sein de la direction juridique Groupama Nord-est en tant que juriste. En 2007, il devient Directeur juridique Immobilier au sein de la société CEGIS (Compagnie Européenne de Gestion Immobilière et Services). En 2011, Il intègre Sofidy en qualité de Directeur Adjoint du Département Immobilier avant de devenir en 2018 Directeur du Patrimoine Commerces.

Son mandat de membre du Directoire a pris fin le 3 février 2021.

Après la transformation :**GÉRANCE**

La gérance de SELECTIRENTE est assurée par SELECTIRENTE Gestion, une société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros dont le siège social est situé 303, square des Champs-Élysées, 91026 Évry-Courcouronnes et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro 891 372 294.

SELECTIRENTE Gestion est également l'associé commandité de la Société.

Jérôme Descamps président de SELECTIRENTE Gestion SAS

Adresse professionnelle : SELECTIRENTE, 303 Square des Champs Élysées, 91026 Évry-Courcouronnes.

Nommé Président de SELECTIRENTE Gestion SAS le 24 novembre 2020.

Diplômé de l'École Supérieure de Gestion Paris (Finance), Jérôme DESCAMPS commence sa carrière dans le Groupe ISM - groupe immobilier de GDF SUEZ puis de General Electric Capital. En 2000, il rejoint la société d'asset management Awon (Soros Real Estate) en tant que Directeur Administratif et Financier. De 2003 à 2013, il occupe le poste de Directeur financier de la Société de la Tour Eiffel (Société d'Investissement Immobilier Cotée sur Euronext Paris). En 2014, il prend la tête de la Direction financière de Cofinimmo (Foncière cotée sur Euronext Bruxelles). De 2019 à 2020, il effectue des missions de conseils, notamment pour le compte de Carmila, 1001Vie Habitat et Sofidy.

Jérôme DESCAMPS est également membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) depuis 2014.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ

La composition du Conseil de Surveillance de la Société demeure inchangée à la suite de la transformation de la Société en société en commandite par actions. A la date du présent Document d'Enregistrement Universel, le Conseil de Surveillance de la Société et ses comités sont composés de la façon suivante :

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 depuis le 5 avril 2019, il est renouvelé dans ses fonctions de membre et Président du Conseil de surveillance le 3 février 2021, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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

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, il est renouvelé dans ses fonctions de membre et Vice-Président du Conseil de surveillance le 3 février 2021, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024. Membre du Conseil de surveillance depuis la création de la société en 1997, il était le Président du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE de 2004 à 2019, le Président du Comité d'Audit de 2010 à 2019, et il est membre du Comité d'Investissement depuis 2006.

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

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 depuis 2009 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, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de surveillance le 3 février 2021, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Elle est également Présidente du Comité d'Audit et des Risques.

Admise comme Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Madame Dominique DUDAN en est devenue Fellow. Entre 1996 et 2005, elle 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 Mercialis.

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 Élysées, 91026 Évry Courcouronnes cedex

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 9 mars 2007, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de surveillance le 3 février 2021, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 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.

Représentant permanent : Madame Sylvie MARQUES

Adresse professionnelle : 303, square des Champs Élysées, 91026 Évry Courcouronnes cedex

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, il est renouvelé dans ses fonctions de membre du Conseil de surveillance le 3 février 2021, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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, il est renouvelé dans ses fonctions de membre du Conseil de surveillance le 3 février 2021, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de surveillance le 3 février 2021, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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, InseecU, Amplitude, Delpharm, Pennel& Flopi, Intech Medical, Alkan, Alkern, 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).

La société Primonial Capimmo, représentée par Monsieur Louis MOLINO

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

La société Primonial Capimmo est une Société Civile à capital variable gérée par la Société Primonial Real Estate Investment Management. Elle est représentée par Louis Molino, Responsable Fund Management de la société de gestion. La Société est détenue par plus de 15 sociétés d'Assurance et Mutuelle qui la distribuent en unité de compte dans leurs contrats. Elle a un objet strictement immobilier et gère un patrimoine de plus de 5 milliards d'euros à fin 2019 composé à la fois d'actifs détenus directement et de plus de 250 participations dans des sociétés à objet strictement immobilier gérées par plusieurs sociétés de gestion européennes. La société Primonial Capimmo est représentée par Monsieur Louis MOLINO.

Représentant permanent : Monsieur Louis MOLINO

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

Monsieur Louis MOLINO a été nommé Membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE le 13 novembre 2019 puis a été remplacé par la société Primonial Capimmo qui a été nommée en qualité Membre du Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale du 10 Juin 2020, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de surveillance le 3 février 2021, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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.

Madame Nathalie DE MORTEMART

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

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 10 juin 2020, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de surveillance le 3 février 2021, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Madame Nathalie de Mortemart est diplômée de l'ENS Ulm, de l'IEP de Paris et titulaire d'un DEA de Droit privé général de l'Université Paris 2 Panthéon-Assas.

Elle a débuté sa carrière en 2005 comme avocate au sein du cabinet Cleary Gottlieb Steen & Hamilton à Paris et à New York où elle a travaillé pendant dix ans sur des problématiques de droit des sociétés et des opérations de marchés de capitaux.

En 2015, elle rejoint le Secrétariat Général et la Direction Juridique de BPCE.

Depuis 2018, elle est Responsable juridique Corporate au sein du groupe Tikehau Capital.

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, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de surveillance le 3 février 2021, son mandat de Membre du Conseil, court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024, la société Pleiade est une société du groupe Maximo. Elle est représentée par son Directeur Administratif et Financier Monsieur Vincent FARGANT.

Représentant permanent : Monsieur Vincent Fargant

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

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.

La société SOGECAP, représentée par Monsieur Eric JOSEPH

Adresse professionnelle : TOUR D2, 17 Bis Place des Reflets, 92919 PARIS La Défense Cedex.

Société Générale Assurances est au cœur de la stratégie de développement du groupe Société Générale, en synergie avec tous les métiers de Banque de détail, de Banque privée et de services financiers. Parallèlement Société Générale Assurances poursuit l'ouverture de son modèle de distribution par le développement d'accords de partenariats avec des acteurs extérieurs au Groupe.

Présente en France avec SOGECAP, Antarius, Sogessur et Oradéa Vie, et dans 9 pays à l'international, Société Générale Assurances propose une gamme complète de produits et de services répondant aux besoins de la clientèle de particuliers, de professionnels et d'entreprises, en matière d'assurance vie épargne, d'épargne retraite et de protection des personnes et des biens. S'appuyant sur l'expertise de ses 2 800 collaborateurs, Société Générale Assurances allie solidité financière, dynamique d'innovation et stratégie de croissance durable pour être le partenaire de confiance de ses clients. SOGECAP est notée BBB+ par Standard & Poor's.

Nommée membre du Conseil de surveillance le 10 juin 2020, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil le 3 février 2021, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024. Elle est représentée par Monsieur Eric JOSEPH

Représentant permanent : Monsieur Eric JOSEPH

Adresse professionnelle : TOUR D2, 17 Bis Place des Reflets, 92919 PARIS La Défense Cedex.

Monsieur Eric Joseph, Directeur des investissements depuis 2004 pour SOGECAP, a exercé les mêmes fonctions depuis 1992 pour BNPP Assurances et Crédit agricole assurances, sur toutes les classes d'actifs.

Auparavant, il exerçait les fonctions d'ingénieur quantitatif pour JP Morgan (salle des marchés de Paris) spécialisé sur les produits dérivés.

Diplôme d'ingénieur de l'ENST Paris, CPE Lyon et MBA de l'IAE Paris.

MANDATS EXERCES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2020 jusqu'à ce jour
Pierre Vaquier	<p>Directeur général d'AXA Investment Managers (fin en janvier 2017)</p> <p>Administrateur indépendant de COVIVIO (fin en 2018)</p> <p>Directeur général d'Axa Investment Managers (fin janvier 2017)</p> <p>Administrateur indépendant, membre du Comité des Rémunérations et des Nominations de COVIVIO (fin en 2018)</p> <p>Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement: Mercialis (société cotée) (fin en 2015)</p> <p>Président du Conseil d'Administration de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - FDV Venture SA (société étrangère - fin en 2017), - AXA REIM SGP SA (fin en 2017), - FDVII Venture SA (société étrangère - fin en 2017), - AXA Reim Italia SARL (société étrangère), - Dolmea Real Estate SA <p>Représentant permanent d'AXA REIM France:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AXA Reim SGP SA, - IPD France SAS, - AXA Aedificandi SICAV <p>Représentant permanent d'AXA France Vie, Administrateur: Segece SCS</p> <p>Administrateur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drouot Pierre SPPICAV (fin en 2017), - Pierre Croissance SPPICAV (fin en 2017), - Ugimmo SPPICAV (fin en 2017), - AXA Selectiv'immo SPPICAV (fin en 2017), - Axa Real Estate Investment Managers US LLC (société étrangère - fin en 2017), - FDV II Participation Company SA (fin en 2017), <ul style="list-style-type: none"> - DV III General Partner SA (fin en 2017), - DV IV General Partner (fin en 2017), - FSIF (fin en 2017), - Ahorro Familiar SA (société étrangère - fin en 2017), - EOIV Management Company (société étrangère), - European Retail Venture SA (société étrangère), - FDV II Participation Company SA (société étrangère) <p>Président du Comité des Rémunérations et des Nominations: Covivio SA (société cotée - jusqu'au 17 avril 2015)</p> <p>Administrateur et Directeur Général: AXA REIM SA (fin en 2017)</p> <p>Président-Directeur Général: AXA REIM France SA (fin en 2017)</p> <p>Président: Colisée Gérance SAS (fin en 2017)</p> <p>Membre du Comité de Direction: Axa Suduiraut SAS (fin en 2017)</p>	<p>Administrateur indépendant de Sun Ltd - filiale de Ciel Ltd</p> <p>Directeur général délégué de Real Asset Investment Managers SAS</p> <p>Membre et Président du Conseil de Surveillance de SOFIDY(SAS)</p> <p>Administrateur et Président du Comité des investissements de Les Hôtels (Très) Particuliers (SAS)</p> <p>Membre et Président du Conseil de Surveillance, membre et président du Comité d'Investissement, membre du Comité d'Audit et des Risques de SELECTIRENTE</p>

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2020 jusqu'à ce jour
	<p>Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance: Logement Français SA (ex-SAPE) (fin en 2017)</p> <p>Président et membre du Conseil de Surveillance: AXA Investment Managers Deutschland GmbH (société étrangère) (fin en 2017)</p> <p>Administrateur et Président du Comité des Investissements: Carmilla SAS (fin en 2017)</p>	
Frédéric Jariel	Aucun mandat	<p>Membre du Conseil de Surveillance de SOFIDY(SAS)</p> <p>Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'Investissement de SELECTIRENTE</p> <p>Gérant de Tikehau real estate Building Acquisition S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Gérant de Tikehau Real Estate Opportunity 2018 GP S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Président du Conseil d'administration de Stone Italy S.R.L (société italienne)</p> <p>Président du Conseil d'administration de Tuttogiglio S.R.L (société italienne)</p> <p>Membre du Conseil d'administration de Milanofiori Investment S.R.L (société italienne)</p> <p>Director de Laughing Rock 1 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 2 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 3 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 4 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 5 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 6 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 7 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 8 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 9 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 11 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 12 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 13 B.V. (société néerlandaise)</p> <p>Director de Laughing Rock 14 B.V. (société néerlandaise)</p>
Marie Sardari	Aucun mandat	<p>Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</p> <p>Administrateur de Bercy Link S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Administrateur de Flower Luxco (S.A.)</p> <p>Administrateur de Tikehau Italy Retail Fund 1 GP S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Administrateur de Tikehau Italy Retail Fund II G.P. S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Administrateur de TRE III Feeder GP S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p>

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2020 jusqu'à ce jour
		Administrateur de Stone Luxembourg (S.A.) Président du Conseil d'administration Tuttogiglio S.R.L (société italienne). Administrateur de Rose S.à.r.l. (société luxembourgeoise)
Cécile Mayer Lévi	Aucun mandat	Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE 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 TSO investment S.à r.l (société luxembourgeoise) Gérante de TDL 1st Lien Investment Sàrl (société luxembourgeoise)
Nathalie de Mortemart	Aucun mandat	Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE
Dominique Dudan	Présidente de la société Union Investment Real Estate France SAS (fin 31/7/2015) Co-gérante de la SARL Warburg HIH Invest France (fin 31/01/2018) Gérant et liquidateur de SCI du Terrier (fin février 2019) Liquidateur de la SAS les artisans du son (fin octobre 2019)	Membre du Conseil de surveillance et Présidente du comité d'audit et des Riques des SELECTIRENTE Membre du Conseil d'administration et Présidente du comité de la gouvernance, des rémunérations et des nominations de GECINA SA Membre du Conseil de surveillance et membre du comité d'audit de SWISS LIFE SLAM SA Membre du Conseil d'administration et membre du comité stratégique de MERCIALYS SA Présidente du comité de la gouvernance, des rémunérations et des nomination de MERCIALYS SA Présidente du Conseil de surveillance de l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE SA Présidente et actionnaire unique de ARTIO CONSEIL SASU Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PIERRE EXPANSION Membre du Conseil de surveillance de la SCPI ALTIXIA COMMERCE Présidente du Conseil de surveillance de la SCPI ALTIXIA CADENCE 12 Gérante de la SARL William's Hôtel Gérante de la SCI du 92
Sofidiane SAS	Administrateur de GSA Immobilier SA (fin décembre 2018) Président de la SAS SOF DI (fin mars 2019) Membre du Conseil de surveillance de Sofimmo (SA) (fin mai 2019)	Président de la SAS K-FONDS (représentant SOFIDIANE)

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2020 jusqu'à ce jour
Sylvie Marques	Aucun mandat	Représentant permanent de Sofidiane SAS au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE
Pléiade SA	Aucun mandat	Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE
Vincent Fargant	Représentant permanent de la SAS MO 1 au Conseil de Surveillance de la société PAREF (fin juillet 2017)	Membre du Conseil d'administration de Pleiade SA. Représentant permanent de Pleiade SA au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE
Hubert Martinier	Président du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIPRIME Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE FRANCEPIERRE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER	Membre et Vice-Président du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE Gérant de la SARL Hubert Martinier Patrimoine et Assurance Membre du Conseil de surveillance de la SCPI EFIMMO Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI France INVESTIPIERRE Président du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION Président du Conseil de Surveillance de la SCPI GRAND PARIS PIERRE Liquidateur amiable de la SA GALVANOPLASTIE ET FONDERIE DU CENTRE Membre du Comité d'Audit et des Riques et du Comité d'Investissement de SELECTIRENTE Primo 1 membre du Conseil de surveillance OPPCI LES MIROIRS membre du Conseil de surveillance PATRIMMO COMMERCE membre du Conseil de surveillance PATRIMMO CROISSANCE Président du Conseil de surveillance PREIM DEFENSE 2 Président du Conseil de surveillance PREIM DEV HOSPITALITY Président du Conseil de surveillance PREIM RETAIL 1 membre du Conseil de surveillance PRIMOPIERRE membre du Conseil de surveillance SCI ARDEKO membre du Conseil de surveillance SCI BOULOGNE LE GALLO Président du Conseil de surveillance SCI GRAND SEINE membre du Conseil de surveillance SCI MARSEILLE CITY membre du Conseil de surveillance SCI NODA membre du Conseil de surveillance SCI PASTEUR 123 membre du Conseil de surveillance SCI PR2 membre du Conseil de surveillance SCI PREIM HOSPITALITY Président du Conseil de surveillance SCI REGNAULT KADENCE membre du Conseil de surveillance

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2020 jusqu'à ce jour
<i>Louis Molino</i>	Aucun mandat	UFIFRANCE IMMOBILIER membre du Conseil de surveillance SCI LYON SALTA membre du Conseil de surveillance <i>Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</i>
Philippe Labouret	Membre du Conseil d'Administration de Sofidy SA (fin décembre 2018) Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Immorente2 (fin mai 2015) Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine	À titre personnel M Labouret est : Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE Président du Conseil d'Administration de Sodes SA Membre du Conseil de Surveillance de Sofimmo SA Gérant de la SARL Presbourg Kléber immobilier Gérant de 32 sociétés patrimoniales : liste exhaustive ci-dessous : SCI PARCHAMP SCI SAINT ANTOINE SCI LA SOURCE SCI MONTMORENCY III SCI DU CENTRE COMMERCIAL LES MERISIERS SCI LES ARCADES SCI DU FORT SCI LE RHONE SCI LES OISEAUX SCI MOISSY CENTRE SCI SAINT CHRISTOPHE SCI LES PRES SCI LES TERRASSES SCI LE LAC 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 SCI MEUDON TRIVAUX SCI DU NOUVEAU MARCHÉ SCI DE LA ROCHE SCI SAINT LOUIS SAS LEFKADA HOLDING

Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices		Mandats en cours au 31 décembre 2020 jusqu'à ce jour
		<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>
SOGECAP SA	Administrateur de SOGELIFE	<p>Membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE Gérant de PIERRE PATRIMOINE Gérant de SGI CAEN Gérant de SGI VILLETTE Gérant de SGI 1-5 ASTORG Gérant de SGI 10-16 VILLE L'EVEQUE Gérant de SGI IMMO 3 Gérant de SGI IMMO 4 Gérant de SGI IMMO 5 Gérant de SGI VISITATION Gérant associé de SOGEVIMMO Gérant associé de MASSY 30 AVENUE CARNOT Gérant associé de SOGEPIERRE Associé de SGI PACIFIC Président de SGI HOLDING SIS Administrateur de ORADEA VIE Administrateur de LA MAROCAINE VIE Administrateur de FONDS STRATEGIQUE DE PARTICIPATIONS</p>
Eric Joseph	Aucun mandat	<p>Administrateur de REGAZ Administrateur de PERVALOR Représentant permanent de SOGECAP, membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE Président de SOGECAP CAPITAL FINANCE Président de SOGECAP CAPITAL DEVELOPPEMENT (Véhicule avec SG CP)</p>

Le Comité d'Audit et des Risques 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, Vice-Président ; et
- Monsieur Hubert MARTINIER.

11.2 MONTANTS DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES ET AVANTAGES EN NATURE

Voir section 20.2.

11.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

DÉCLARATIONS SUR LA SITUATION DU GÉRANT

Conflits d'intérêts potentiels au niveau du gérant

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des salariés du gérant et leurs intérêts privés.

Toutefois, SELECTIRENTE Gestion est une filiale à 100 % de Sofidy. Ainsi, Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec Sofidy, filiale de Tikehau Capital actionnaire le plus important de la Société à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, et avec lequel le gérant a conclu une convention de prestation de services, aux termes de laquelle Sofidy fournira à SELECTIRENTE Gestion des prestations de conseils et d'assistance, notamment en matière d'investissement, de mise en œuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière.

Il ne peut être exclu que Sofidy soit amené à privilégier ses propres intérêts au détriment de ceux de la Société.

SELECTIRENTE Gestion pourrait notamment, au titre de son statut de gérant et afin de maximiser sa rémunération à court terme, conduire des programmes d'investissement déraisonnables pouvant être défavorables à terme à la Société.

Afin de prévenir ce type de conflit d'intérêt, la Société a mis en place un Comité d'Investissement (se référer au paragraphe 19.2) :

- chargé d'étudier et de donner un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de l'Actif Net Réévalué de la Société ;
- chargé d'étudier et de donner un avis au gérant sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un ou plusieurs éléments d'actif de la Société, d'un montant supérieur à 15 % de l'Actif Net Réévalué de la Société ;
- qui sera informé par le gérant de toutes les opérations directs ou indirects, de tous arbitrages projetés ou engagés par la Société, que ces projets ou ces engagements soient soumis ou non pour avis au Comité d'Investissements.

Il est rappelé par ailleurs que SELECTIRENTE Gestion est détenue à 100% par Sofidy, l'un des principaux actionnaires de la Société et que les actions détenues constituent une part importante de ses fonds propres.

Sofidy est également une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. Elle est gestionnaire des SCPI Immorente, Immorente2, Efimmo1, Sofipierre, et Sofiprime, de la SAS Macasa, de la SA Alma Property, de l'OPCI Sofidy Pierre Europe, de l'OPPCI Sofimmo, des SAS FSGS3 et FSGS4, des SC UMR Select Retail et Sofidy Convictions Immobilières, ainsi que des FCP Sofidy Selection 1 et S.YTIC.

À ce titre, les conflits d'intérêts potentiels portent sur i) le risque de favoriser une structure dans l'attribution d'un projet d'investissement, ii) le risque de favoriser une structure dans le cadre d'une négociation globale de baux avec des locataires communs à différentes structures, iii) le risque de favoriser une structure dans le cadre d'un programme d'arbitrage sous forme de portefeuilles d'actifs regroupant des biens appartenant à différentes structures.

Les mesures mises en œuvre pour prévenir ces conflits d'intérêts ont été développées au paragraphe 12.7.

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 membres 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 2020 entre leurs obligations envers SELECTIRENTE et leurs intérêts personnels ou leurs autres obligations et qu'il n'en existait aucun à la date du présent 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.

Rue Réaumur - Paris (2^e)

12 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

12.1	DATES D'EXPIRATION DES MANDATS ACTUELS	90
12.2	CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION	90
12.3	INFORMATIONS SUR LE COMITÉ D'AUDIT ET LE COMITÉ DE RÉMUNÉRATION	90
12.4	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	90
12.5	LES NOUVEAUX STATUTS SUITE À LA TRANSFORMATION	91
12.6	INCIDENCES SIGNIFICATIVES POTENTIELLES SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	97
12.7	GESTION DES RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS ENTRE SELECTIRENTE ET LES FONDS GÉRÉS PAR LE PRESTATAIRE SOFIDY	97

12.1 DATES D'EXPIRATION DES MANDATS ACTUELS

Les dates d'expiration des mandats des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance sont renseignées en section 11.1 du Document d'Enregistrement Universel.

12.2 CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION

Néant.

12.3 INFORMATIONS SUR LE COMITÉ D'AUDIT ET LE COMITÉ DE RÉMUNÉRATION

Voir section 19.2.

12.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Les critères retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance sont présentés en section 19.2.

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

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

À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 22,6 équivalents temps plein en 2020.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 14 903 333€ pour l'exercice 2020 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 174,79 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,18 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 33,82 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 225 301 €.

À l'occasion de la transformation de la Société en société en commandite par actions, le Conseil de surveillance réuni le 3 février 2021 a décidé de se référer au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs petites et moyennes publié par Middlenext en septembre 2016 (le « Code Middlenext ») et validé en tant que code de référence par l'AMF et qui peut être consulté sur le site internet de Middlenext (www.middlenext.com). L'application par la Société des recommandations du Code Middlenext est présentée à la section 19.2 du Document d'Enregistrement Universel.

12.5 LES NOUVEAUX STATUTS SUITE À LA TRANSFORMATION

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 3 février 2021, les actionnaires de la Société ont adopté le projet de transformation de la Société en société en commandite par actions, ainsi que le texte des nouveaux statuts de la SCA qui sont reproduits ci-après.

Article 1 - Forme

La Société est une société en commandite par actions de droit français régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, le développement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- le tout directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou de droits sociaux, de prise de participations ou d'intérêts, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits autrement, en France et à l'étranger ;
- toutes prestations de services en matière administrative, financière, comptable, juridique, commerciale, informatique ou de gestion au profit des filiales de la Société ou de toutes autres sociétés dans lesquelles elle détiendrait une participation ; et
- généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, industrielles, commerciales, civiles ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires ou connexes, ou pouvant être utiles à cet objet ou de nature à en faciliter la réalisation.

Article 3 - Dénomination

La dénomination de la Société est : « **SELECTIRENTE** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots « Société en commandite par actions » ou des initiales « SCA », et de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que du lieu et du numéro d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

Article 4 - Siège social

Le siège social de la Société est fixé au : 303, Square des Champs Elysées à Evry Courcouronnes (91000).

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision de la Gérance qui, dans ce cas, est habilitée à modifier les statuts en conséquence.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Article 6 - Capital social

Le capital est fixé à soixante-six millions sept cent soixante-sept mille et huit (66 767 008) euros.

Il est divisé en quatre millions cent soixante-douze mille neuf cent trente-huit (4 172 938) actions de seize (16) euros chacune, de même catégorie, entièrement libérées.

Toute modification ou amortissement du capital social est décidée et réalisée dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts.

Article 7 - Titres de la Société

Article 7.1 - Forme

Les actions émises par la Société sont nominatives jusqu'à leur entière libération, puis, au choix de leur titulaire, nominatives ou au porteur.

Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Article 7.2 - Identification des actionnaires

La Société est en droit de faire usage des dispositions légales et réglementaires prévues en matière d'identification des détenteurs de titres, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

Article 7.3 - Franchissement de seuil

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

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

À défaut d'avoir été déclarées ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent, si le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 5% au moins du capital ou des droits de vote de la Société en font la demande lors d'une Assemblée d'actionnaires, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans cette Assemblée d'actionnaires ainsi que pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

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

Article 7.4 - Libération

Le prix d'émission des titres émis par la Société est libéré dans les conditions prévues par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par la Gérance. Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré de ces titres entraînera, de plein droit, le paiement d'un intérêt calculé sur la base du taux légal, appliqué jour pour jour à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice des dispositions légales applicables.

Article 7.5 - Droits et obligations attachés aux titres de la Société

Outre le droit de vote, chaque action donne droit à une quotité proportionnelle au nombre des actions émises, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation, sous réserve des droits du ou des associés commandités.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports, soit à concurrence de la valeur des actions qu'ils possèdent.

Chaque action donne également le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts, aux Assemblées générales et d'y voter. Chaque action donne droit à une voix dans ces Assemblées Générales, le droit de vote double prévu par l'article L.225-123 du Code de commerce étant expressément exclu.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre de titres pour exercer un droit quelconque, notamment en cas d'échange, de conversion, de regroupement ou d'attribution de titres, de réduction de capital, de fusion, de scission ou de toute autre opération, les titres en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leur propriétaire à l'encontre de la Société, les actionnaires devant faire, dans ce cas, leur affaire personnelle de l'obtention du nombre de titres requis ou d'un multiple de ce dernier, et les dispositions des articles L.228-6 ou L.228-6-1 du Code de commerce s'appliqueront aux droits formant rompus.

Article 7.6 - Indivisibilité des actions - Nue-propriété - Usufruit

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique est désigné par l'ordonnance du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, les usufruitiers d'actions représentent valablement les nus-propriétaires à l'égard de la Société ; toutefois, le droit de vote appartient au nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

Article 8 - Gérance

La Gérance a pour mission la conduite générale des affaires de la Société, la convocation des assemblées générales des actionnaires et la fixation de leur ordre du jour, ainsi que l'établissement des comptes.

Article 8.1 - Nomination, démission et révocation

La Société est administrée par un ou plusieurs Gérants.

Le premier gérant de la Société, nommé pour une durée égale à celle de la Société (telle que prorogée le cas échéant et sauf révocation) est :

SELECTIRENTE Gestion, une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 303, square des Champs Elysées, Evry Courcouronnes (91000) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Evry sous le numéro 891 372 294 (« **SELECTIRENTE Gestion** »).

Le ou les Gérants sont nommés par le ou les associés commandités, qui fixe(nt) la durée du mandat.

Chaque Gérant peut démissionner de ses fonctions, sous réserve d'un préavis d'au moins trois mois, ledit délai pouvant néanmoins être réduit sur décision du ou des associés commandités en cas de circonstances affectant gravement la capacité du Gérant concerné à exercer ses fonctions.

SELECTIRENTE Gestion sera démissionnaire d'office de ses fonctions de Gérant, avec effet immédiat, en cas de Changement de Contrôle non-agréé, conformément aux termes et sous les réserves prévues à l'article 9 des présents statuts.

Chaque Gérant peut être révoqué à tout moment sur décision du ou des associés commandités ou sur décision, à la majorité des deux-tiers, d'une Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires (sans l'accord du ou des associés commandités), convoquée par le Conseil de surveillance après délibération en son sein.

En cas de révocation sur décision de l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, le Gérant aura droit au versement par la Société, prorata temporis, de la rémunération qui lui est due jusqu'au jour de la perte de sa qualité de Gérant et au versement par la Société d'une indemnité correspondant à la somme de (i) deux tiers d'une année de rémunération fixe (sur la base de la moyenne des rémunérations fixes des deux derniers exercices complets) et (ii) un tiers d'une année de rémunération variable (sur la base de la moyenne des rémunérations variables des deux derniers exercices complets), cette somme étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent la date de l'Assemblée générale.

En cas de démission d'office à la suite d'un Changement de Contrôle, le Gérant aura droit au versement par la Société, prorata temporis, de la rémunération qui lui est due jusqu'au jour de la perte de sa qualité de Gérant, cette rémunération étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent la date d'arrêt des comptes du semestre au cours duquel le Changement de Contrôle est intervenu.

En cas de cessation, pour quelque cause que ce soit, des fonctions de tous les Gérants de la Société entraînant une vacance de la Gérance, le ou les associés commandités assurent la Gérance de la Société dans l'attente de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants dans les conditions prévues par les présents statuts.

Article 8.2 - Pouvoirs des Gérants

Chaque Gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom et pour le compte de la Société, conformément à la loi et aux présents statuts, étant précisé que chaque fois que les présents statuts font référence à une décision de la Gérance, celle-ci est prise par l'un quelconque des Gérants.

Chaque Gérant représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Une fois par trimestre au moins, la Gérance présente un rapport au Conseil de surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et le cas échéant, les comptes consolidés.

Article 8.3 - Rémunération des Gérants

Pour aussi longtemps que la Société est administrée par un seul Gérant, ce Gérant aura droit à une rémunération annuelle égale à 0,40% HT de l'actif brut réévalué consolidé de la Société. Cette rémunération fixe lui sera versée chaque semestre à l'issue de l'arrêté des comptes semestriels ou annuels sur la base de l'actif brut réévalué consolidé déterminé le dernier jour du semestre précédent.

Le Gérant aura la possibilité, en cours de semestre, de recevoir une avance à valoir sur cette rémunération. Cette avance ne pourra excéder 50% de la rémunération due au titre du semestre précédent et viendra en déduction du montant total de la rémunération versée au Gérant.

Outre cette rémunération fixe, le Gérant aura droit à une rémunération variable sur chacune des transactions calculées de la façon suivante :

- une commission d'investissement égale à 2,5% HT du prix de revient tous frais et droits inclus (hors TVA) de chaque acquisition réalisée de manière directe ou indirecte avec un minimum de 25.000,00 euros HT par actif ; et
- une commission d'arbitrage égale à 0,5% HT du prix net vendeur de chaque actif cédé de manière directe ou indirecte avec un minimum de 10.000,00 euros HT par actif.

Ces rémunérations sont exigibles à l'issue de chaque transaction.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs autres Gérants sont nommés par le ou les associés commandités, le ou les associés commandités décideront si l'un quelconque des Gérants, au choix du ou des associés commandités, conservera la rémunération décrite ci-dessus ou si les Gérants se répartiront la rémunération décrite ci-dessus et selon quelles modalités. A défaut pour un Gérant de percevoir la rémunération décrite ci-dessus, sa rémunération (montant et modalités de paiement) sera fixée par décision du ou des associés commandités après avis du Conseil de surveillance et, sauf si ledit Gérant ne perçoit pas de rémunération, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

Les Gérants auront également droit, sur présentation de justificatifs, au remboursement des frais engagés dans l'intérêt de la Société.

Article 9 - Associés commandités

Le premier associé commandité est SELECTIRENTE Gestion.

Les associés commandités sont indéfiniment et solidairement responsables des dettes de la Société. Cependant, leur responsabilité ne peut être engagée que si les créanciers ont préalablement mis en demeure la Société par acte extrajudiciaire de régler ses dettes.

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux associés commandités est décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires sur proposition du ou des associés commandités existants, le cas échéant. Dans ce cas, la décision de nomination fixera, dans les mêmes conditions, les proportions de la répartition des pertes entre les anciens et les nouveaux associés commandités.

Les parts de commandité ne peuvent être cédées qu'avec l'approbation des associés commandités et de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société. Le cessionnaire ainsi autorisé prend la qualité d'associé commandité de la Société et vient aux droits et obligations de son prédécesseur.

Par exception, après délibération en son sein, le Conseil de surveillance aura la faculté de convoquer les actionnaires, réunis en Assemblée générale extraordinaire se prononçant à la majorité des deux-tiers, afin (x) soit de mettre fin au statut de société en commandite par actions et d'acter la perte par SELECTIRENTE Gestion de sa qualité de commandité, (y) soit de procéder au remplacement de SELECTIRENTE Gestion par un ou plusieurs nouveaux associés commandités ; l'associé commandité ne pouvant s'opposer à de telles décisions. Dans la situation visée au (x), la Société n'est pas dissoute et la modification n'emporte pas création d'une nouvelle personne morale.

L'associé commandité qui perd cette qualité dans les conditions prévues au paragraphe qui précède a droit (i) au versement par la Société, prorata temporis, de son préciput jusqu'au jour de la perte de sa qualité correspondant à 10 % du résultat net de la Société au titre de l'exercice en cours tel qu'arrêté à la date de l'Assemblée Générale et (ii) au versement par la Société d'une indemnité égale à une année de préciput (sur la base de la moyenne des préciputs reçus au cours des deux derniers exercices complets), la somme de (i) et (ii) étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent la date de l'Assemblée Générale (ensemble (i) et (ii)) l' « **Indemnité de Commandité** ».

En outre, tout transfert de titres de capital de SELECTIRENTE Gestion au profit d'un ou plusieurs tiers autres que Sofidy ou l'un de ses Affiliés qui aurait pour effet la prise de Contrôle par ce ou ces tiers de SELECTIRENTE Gestion alors que cette dernière est toujours associé commandité (un « **Changement de Contrôle** ») ne pourra être effectué qu'après avoir obtenu l'agrément du Conseil de surveillance, statuant à la majorité simple de ses membres, tous les membres du Conseil de surveillance pouvant voter sur cet agrément.

En cas de refus de l'agrément :

1. le ou les cédants pourront renoncer à leur projet, auquel cas SELECTIRENTE Gestion demeurera associé commandité et gérant (le cas échéant) ;
2. le ou les cédants pourront poursuivre leur projet mais celui-ci entraînera la perte automatique de la qualité de commandité et de gérant (le cas échéant), au jour du Changement de Contrôle ; ou
3. le ou les cédants pourront poursuivre leur projet, sous réserve que l'un d'eux (ou le ou les tiers cessionnaires envisagés de SELECTIRENTE Gestion) dépose auprès de l'Autorité des marchés financiers et préalablement au Changement de Contrôle une offre publique d'achat portant sur tous les titres de la Société et déclarée conforme par l'Autorité des Marchés Financiers, auquel cas l'agrément est automatique et ne requiert pas de vote du Conseil de surveillance.

Dans la situation visée au (2) ci-dessus, la Société n'est pas dissoute et l'associé commandité qui perd cette qualité n'a pas droit à l'Indemnité de Commandité mais a droit au versement par la Société, prorata temporis, de son préciput jusqu'au jour de la perte de sa qualité correspondant à 10% du résultat net de la Société au titre de l'exercice en cours tel qu'arrêté à la date de l'Assemblée Générale, cette somme étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent l'Assemblée Générale.

Le Conseil de surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours, à compter de la notification qui lui est faite par le ou les cédants de SELECTIRENTE Gestion du projet de Changement de Contrôle, pour donner ou refuser son accord. A défaut l'agrément sera réputé avoir été donné.

En cas d'agrément, le ou les cédants disposent d'un délai de trois (3) mois pour réaliser le transfert envisagé, à défaut un nouvel agrément devra être sollicité.

Dans le présent article :

- « **Affilié** » d'une personne désigne toute entité (i) Contrôlée (directement ou indirectement) par ladite personne, (ii) qui Contrôle (directement ou indirectement) cette personne, ou (iii) qui est Contrôlée (directement ou indirectement) par une ou plusieurs personnes ou entités Contrôlant ladite personne ; et
- « **Contrôle** » désigne le contrôle au sens de l'Article L. 233-3, I et II du Code de commerce et « Contrôler » signifie détenir le Contrôle.

Les parts de commandité sont indivisibles à l'égard de la Société, les copropriétaires indivis de parts de commandité devant se faire représenter par un mandataire commun pour l'exercice de leurs droits.

Article 10 - Conseil de surveillance

Article 10.1 - Nomination, révocation, rémunération

Le Conseil de surveillance est composé de trois à quatorze membres, actionnaires de la Société, qui sont nommés et révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant également la qualité d'associé commandité ne pouvant pas prendre part au vote.

Le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 75 ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction ; si cette proportion vient à être dépassée, les membres devant quitter le Conseil de

surveillance afin de rétablir le respect de cette proportion seront réputés démissionnaires d'office, en commençant par le plus âgé.

Les membres du Conseil de surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leurs nominations, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci. Les représentants permanents sont soumis aux conditions d'âge des membres du Conseil de surveillance personnes physiques. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

Le Conseil de surveillance sera renouvelé chaque année par roulement, de façon telle que ce roulement porte sur une partie des membres du Conseil de surveillance.

La durée du mandat des membres du Conseil de surveillance est fixée à quatre (4) ans, sous réserve des dispositions légales permettant la prolongation de la durée du mandat, et les fonctions de tout membre du Conseil de surveillance prendront fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de surveillance.

Par exception, l'Assemblée Générale peut, pour la mise en place ou le maintien du roulement visé ci-dessus, désigner un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance pour une durée différente n'excédant pas cinq (5) ans, afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats des membres du Conseil de surveillance. Les fonctions de tout membre du Conseil de surveillance ainsi nommé pour une durée n'excédant pas cinq (5) ans prendront fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de surveillance.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le Conseil de surveillance peut coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement pour la durée restant à courir du mandat du membre remplacé ; toute cooptation est ratifiée par la plus prochaine Assemblée générale ordinaire des actionnaires. À défaut de ratification par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, les délibérations de Conseil de surveillance prises pendant la durée du mandat du membre coopté n'en demeurent pas moins valables.

Toute rémunération allouée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires au Conseil de surveillance est répartie, en tout ou partie, par le Conseil de surveillance entre ses membres conformément à la politique de rémunération du Conseil de surveillance.

Article 10.2 - Censeurs

Sur proposition de la Gérance, le Conseil de surveillance peut désigner un ou plusieurs censeurs.

Les censeurs sont convoqués et participent avec voix consultative aux réunions du Conseil de surveillance.

Ils sont nommés pour une durée déterminée par le Conseil de surveillance et il peut, à tout moment, être mis fin à leurs fonctions par le Conseil de surveillance.

Ils peuvent, en contrepartie des services rendus, recevoir une rémunération déterminée par le Conseil de surveillance.

Article 10.3 - Fonctionnement

Article 10.3.1 - Président, Vice-présidents et Secrétaire

Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président et un vice-président.

Le Conseil de surveillance peut en outre désigner parmi ou en dehors de ses membres un Secrétaire.

Article 10.3.2 - Réunions

Les réunions du Conseil de surveillance sont présidées par le Président ou, en cas d'absence de celui-ci, par le Vice-président ou, en l'absence de ces derniers, par le membre désigné à cet effet par le Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et au moins une fois chaque trimestre, dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique de la Gérance, sur convocation par tout moyen du Président, du Vice-président, de la moitié au moins des membres du Conseil de surveillance, de la Gérance ou d'un associé commandité, et dans le respect d'un délai de convocation de trois jours, sous réserve de circonstances justifiant une convocation sans délai.

Les délibérations sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Un membre présent peut représenter un membre absent, sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante. La Gérance est informée des réunions du Conseil de surveillance et peut y assister, avec voix consultative.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de la réunion et par le Secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Article 10.3.3 - Missions

Le Conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la Société (notamment de ses comptes sociaux et consolidés), peut convoquer l'Assemblée générale des actionnaires, autorise les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce et exerce les autres pouvoirs prévus par les présents statuts.

Le Conseil de surveillance pourra se faire assister des experts de son choix, aux frais de la Société. Il est doté des pouvoirs d'investigation les plus larges et peut poser des questions écrites à la Gérance, ou bien encore demander à l'entendre à tout moment.

Le Conseil de surveillance peut décider la création en son sein de comités dont il fixe la composition et les attributions, dans les conditions prévues par la loi.

Article 11 - Décisions collectives

Article 11.1 - Assemblée générale des actionnaires

Les Assemblées générales sont convoquées par la Gérance ou le Conseil de surveillance et délibèrent, à titre ordinaire ou extraordinaire dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts, aux Assemblées générales sur justification de son identité et de l'inscription en compte des actions à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris :

- pour les titulaires d'actions nominatives, dans les comptes de titres nominatifs tenus sur les registres de la Société ;
- pour les propriétaires de titres au porteur, dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, inscription qui est constatée par une attestation de participation délivrée par celui-ci, le cas échéant par voie électronique.

L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement ou par mandataire à l'Assemblée générale, peut choisir entre l'une des deux formules suivantes :

- voter à distance ; ou
- adresser une procuration à la Société sans indication de mandataire, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Lorsque l'actionnaire a demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation ou, le cas échéant, exprimé son vote à distance ou envoyé un pouvoir, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée. Toutefois, il peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions.

Si le transfert de propriété intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité, teneur de compte, notifie le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucun transfert de propriété réalisé après le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, n'est notifié par l'intermédiaire habilité ou pris en considération par la Société.

Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent être inscrits en compte et être représentés à l'Assemblée par tout intermédiaire inscrit pour leur compte et bénéficiant d'un mandat général de gestion des titres, sous réserve que l'intermédiaire ait préalablement déclaré au moment de l'ouverture de son compte auprès de la Société ou de l'intermédiaire financier teneur de compte, conformément aux dispositions légales et réglementaires, sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte d'autrui.

Les actionnaires peuvent, sur décision de la Gérance publiée dans l'avis de réunion et l'avis de convocation, participer aux Assemblées par voie de visioconférence ou par tous moyens de télécommunication ou télétransmission, y compris internet, dans les conditions des dispositions législatives et réglementaires en vigueur. La Gérance fixe les modalités de participation et de vote correspondantes, en s'assurant que les procédures et technologies employées satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations et l'intégrité du vote exprimé.

Ceux des actionnaires qui utilisent à cette fin, dans les délais exigés, le formulaire électronique proposé sur le site internet mis en place par le centralisateur de l'Assemblée, sont assimilés aux porteurs d'actions présents ou représentés. La saisie et la signature du formulaire électronique peuvent être directement effectuées sur ce site par tout procédé arrêté par la Gérance et répondant aux conditions définies à la première phrase du deuxième alinéa de l'article 1367 du Code civil, pouvant notamment consister en un identifiant et un mot de passe.

La procuration et le vote ainsi exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, seront considérés comme des écrits non révocables et opposables à tous, étant précisé qu'en cas de transfert de propriété intervenant avant le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, la procuration ou le vote exprimé avant cette date et cette heure.

Les Assemblées générales sont présidées l'un quelconque des Gérants, ou avec l'accord de la Gérance, par le Président du Conseil de surveillance. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Sauf pour la nomination et la révocation des membres du Conseil de surveillance, la nomination et la révocation des commissaires aux comptes, la distribution des dividendes de l'exercice et l'approbation des conventions soumises à autorisation, aucune décision de l'Assemblée générale n'est valablement prise si elle n'est pas approuvée par le ou les associés commandités en principe avant l'Assemblée générale et, en tout état de cause, au plus tard avant la clôture de celle-ci.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

Article 11.2 - Décisions des associés commandités

Le ou les associés commandités délibèrent, au choix de la Gérance, en Assemblée générale ou par consultation écrite. Chaque fois qu'en vertu de la loi ou des statuts, une décision requiert l'approbation du ou des associés commandités et de l'Assemblée générale des actionnaires, la Gérance recueille les votes du ou des associés commandités en principe avant l'Assemblée générale et, en tout état de cause, au plus tard avant la clôture de celle-ci.

Les décisions ou propositions relevant de la compétence des associés commandités sont adoptées à l'unanimité, à l'exception de la transformation de la Société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée pour laquelle l'accord de la majorité des associés commandités suffit.

Article 12 - Commissaires aux comptes

Un commissaire aux comptes titulaire et un commissaire aux comptes suppléant sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire pour exercer la mission de contrôle et de vérification prévue par la loi et les règlements. Lorsque les conditions légales sont réunies, la Société doit désigner au moins deux commissaires aux comptes.

Article 13 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

Article 14 - Affectation du résultat et distributions

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social ; il reprend cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième ; et.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi et augmenté du report bénéficiaire.

Article 14.1 - Préciput des associés commandités

En cas de distribution de dividendes ou de réserves aux actionnaires de quelle forme qu'elle soit (en numéraire, en actions ou par remise d'actifs) au titre d'un exercice, il est attribué aux associés commandités, à titre de préciput, une somme en numéraire égale à 10,0 % du montant de la distribution autorisée, plafonnée au bénéfice distribuable.

En cas de pluralité d'associés commandités, les associés commandités se répartissent cette somme entre eux comme ils l'entendent.

Article 14.2 - Distributions aux actionnaires

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires :

- Affecte le bénéfice distribuable de l'exercice à la constitution de réserves facultatives, au report à nouveau et/ou à la distribution d'un dividende aux actionnaires augmenté dans ce cas du préciput des associés commandités ;
- Peut décider de la distribution de réserves ou primes, augmentées, le cas échéant, du préciput des associés commandités ;
- Peut accorder aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur ;
- Peut décider, pour tout ou partie du dividende, des acomptes sur dividende, des réserves ou primes mis en distribution, ou pour toute réduction de capital, que cette distribution de dividende, réserves ou primes ou cette réduction de capital sera réalisée en nature par remise d'actifs de la Société.

La Gérance peut procéder à la répartition d'acomptes sur dividende, auquel cas un acompte égal à 10,0 % des sommes mises en distribution est également versé aux associés commandités.

Article 15 - Dissolution, liquidation

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Gérance doit provoquer une décision du ou des associés commandités et de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires pour décider si la Société doit être prorogée.

L'expiration du terme fixé par les statuts (le cas échéant, tel que prorogé) ou en cas de dissolution anticipée, le ou les associés commandités et l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires règlent le mode de liquidation et nomment le ou les liquidateurs dont ils déterminent les pouvoirs et la durée de leur mandat.

Le produit net de la liquidation, après règlement du passif, est employé à rembourser intégralement le capital libéré et non amorti des actions. Le surplus, s'il en existe, sera réparti à hauteur de 10,0 % aux associés commandités et le solde aux actionnaires (à partager au prorata du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement dans le capital social).

Le décès et, dans le cas où il existe plusieurs associés commandités, le redressement ou la liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale ou l'incapacité frappant l'un des associés commandités n'entraînent pas la dissolution de la Société.

Toutefois, si la Société ne comporte plus d'associé commandité, l'Assemblée générale extraordinaire doit être réunie dans les meilleurs délais, soit pour désigner un ou plusieurs associés commandités nouveaux, soit pour modifier la forme de la société.

La cessation, pour quelque cause que ce soit, des fonctions d'un ou plusieurs Gérant(s) n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Article 16 - Contestations, élection de domicile

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre les actionnaires, les associés commandités, les membres du Conseil de surveillance, la Gérance et la Société, soit entre les actionnaires et/ou les associés commandités eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises à la loi et à la juridiction des tribunaux compétents du siège social. À cet effet, en cas de contestation, chacune des personnes susvisées est tenue de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile.

12.6 INCIDENCES SIGNIFICATIVES POTENTIELLES SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Non applicable.

12.7 GESTION DES RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS ENTRE SELECTIRENTE ET LES FONDS GÉRÉS PAR LE PRESTATAIRE SOFIDY

SELECTIRENTE Gestion assure la gestion de SELECTIRENTE et bénéficie d'une assistance de la part de Sofidy via la mise en place depuis le 3 février 2021 de la convention de prestation de services décrite ci-dessus et la signature d'un mandat de gestion locative, administrative et comptable en date du 24 février avec effet au 3 février 2021, aux termes duquel SELECTIRENTE Gestion a confié à Sofidy la gestion locative, administrative et technique des biens immobiliers détenus par la Société. La convention de prestation de services et le mandat de gestion locative, administrative et comptable sont décrits au Chapitre 17 du présent Document d'Enregistrement Universel. Cette nouvelle organisation de la gestion de SELECTIRENTE lui permet de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire.

Dans le cadre de la nouvelle organisation effective en date du 3 février 2021, à la suite de la résiliation de la Convention de Délégation de Gestion conclue avec Sofidy, la Société n'entretient plus de relations contractuelles avec Sofidy.

Afin d'anticiper et de se prémunir de tout risque de conflits d'intérêts potentiels, fortement amenuisé depuis la nomination du nouveau gérant en date du 3 février 2021, Sofidy a conservé son dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les véhicules d'investissement qu'elle gère et les nouvelles missions qui lui ont été confiées dans le cadre du contrat de prestation

de services et d'assistance, aussi bien lors des processus d'investissement, d'arbitrage qu'au niveau de la gestion locative.

Investissements

Une situation de conflit d'intérêt existe lorsque SELECTIRENTE et plusieurs fonds gérés par Sofidy sont éligibles à un investissement dans un actif immobilier ou un club deal.

Dans cette situation, Sofidy s'appuie alors sur une grille d'affectation pour guider sa décision d'affectation en faveur de SELECTIRENTE ou d'un ou plusieurs fonds gérés.

Ainsi, lorsqu'un actif immobilier (ou une proposition d'investissement dans un club deal) est présenté en comité d'affectation Sofidy, une liste des fonds éligibles à l'investissement est systématiquement établie et formalisée.

Sont éligibles à un investissement donné, les fonds gérés par Sofidy qui satisfont :

- aux critères d'investissements liés à la société de gestion, définis dans son programme d'activité ;
- aux critères d'investissements liés aux fonds gérés, définis dans les politiques d'investissement et la documentation de chaque fonds (statuts, notes d'information, prospectus) ;

- aux critères d'investissements liés à SELECTIRENTE, définis par son statut SIIC ;
- aux critères d'investissements liés au traitement de situation de conflits d'intérêts particulières.

Exemples de critères d'investissement liés à la Société de gestion :

- Diversification des actifs : un fonds géré par Sofidy ou SELECTIRENTE ne peut investir dans un actif immobilier représentant plus de 5 % de la valeur du fonds ou de SELECTIRENTE.
- Diversification des activités : un fonds géré par Sofidy ou SELECTIRENTE ne peut investir dans un actif peu liquide (ex : actif monovalent).
- Diversification géographique : un fonds géré par Sofidy ou SELECTIRENTE ne peut investir dans un actif situé en dehors de l'Espace Economique Européen ou du Royaume-Uni.

Exemple de critères d'investissement liés aux fonds gérés par Sofidy ou SELECTIRENTE :

- Diversification par typologie d'actifs immobiliers : bureaux, commerces, logements, Hôtel, résidence de services, entrepôts, etc.
- Diversification par typologie d'actifs indirects : SCPI, parts d'usufruits (SCPI), OPCI et OPPCI, parts de SCI (non contrôlées), parts de SIIC, véhicules étrangers de droit équivalent (FIA immobilier), etc.
- Diversification géographique : France, Zone Euro, Espace Economique Européen, etc.

A noter qu'en fonction de la nature des fonds gérés (SCPI, OPCI, SCI, etc.) ou de SELECTIRENTE (SIIC), le contrôle du respect des critères d'investissement inclue également le contrôle du respect des contraintes d'investissement (ratios réglementaires).

Une fois la liste des fonds éligibles à un investissement déterminée, l'opportunité d'investissement est étudiée par le Comité d'affectation de Sofidy.

Suite à l'application d'une méthodologie d'affectation, la décision d'affectation est systématiquement formalisée dans un procès-verbal du comité d'affectation.

Les investissements affectés à SELECTIRENTE sont ensuite systématiquement présentés, étudiés, validés ou refusés par SELECTIRENTE Gestion, Gérant de SELECTIRENTE.

Arbitrages

Les différents fonds d'investissement alternatif (FIA) gérés par Sofidy ne peuvent se céder mutuellement des actifs. SELECTIRENTE pourrait, le cas échéant, être intéressée par des actifs de ses FIA. Dans ce cas, toute décision d'investissement par SELECTIRENTE d'actifs cédés par un fond géré par Sofidy est soumis à la validation du comité d'investissement de SELECTIRENTE. Sauf exception, il ne pourra être constitué de portefeuille de biens à arbitrer commun à plusieurs fonds.

Gestion

En cas de négociation globale de baux avec un locataire commun de SELECTIRENTE et d'un FIA géré par Sofidy, l'intérêt de chacun devra être recherché.

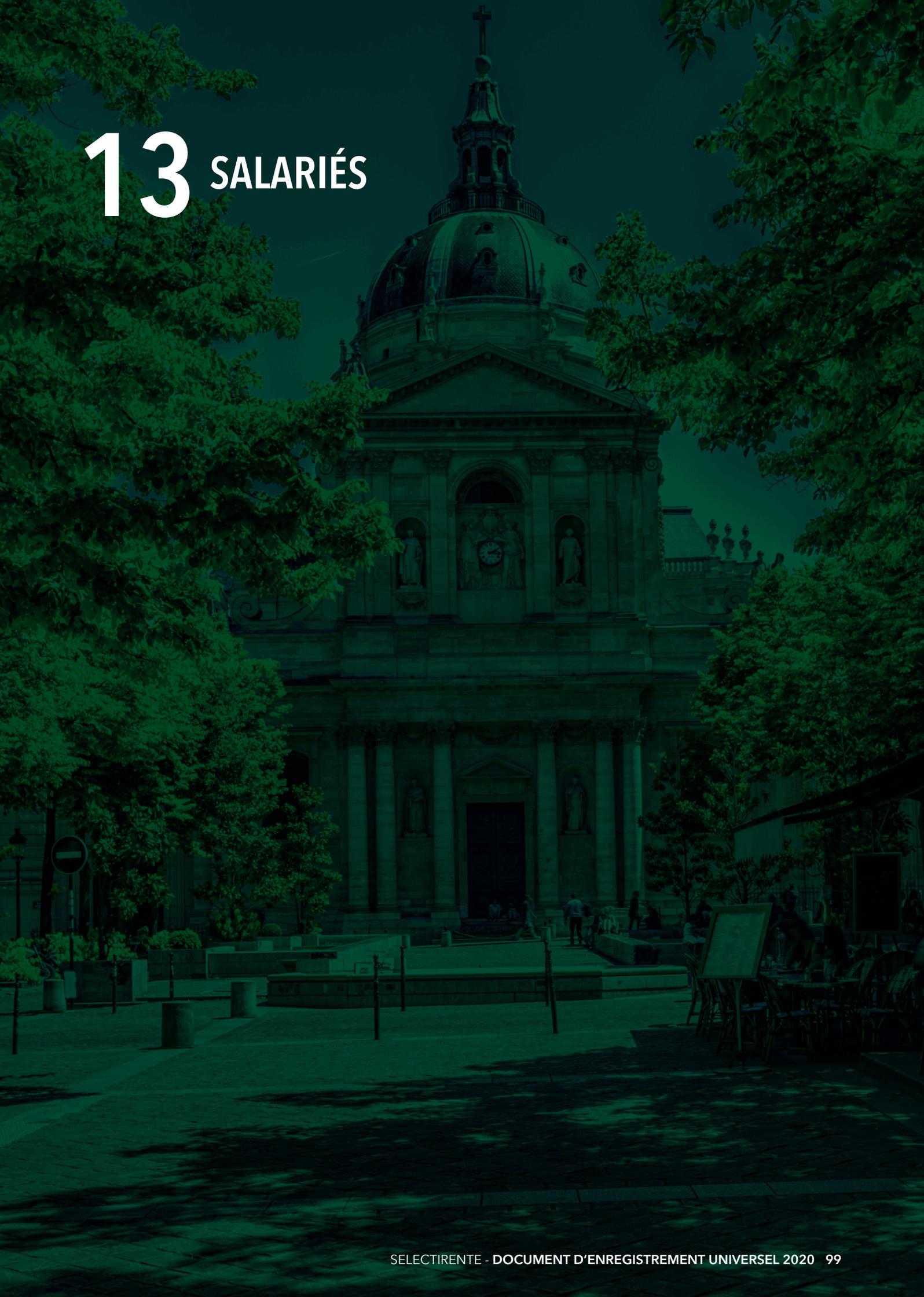
Dans l'hypothèse où l'application des règles décrites ci-dessus ne permettraient pas de résoudre un conflit d'intérêt potentiel, SELECTIRENTE Gestion, gérant de SELECTIRENTE, devra valider ou refuser les conditions du nouveau bail avant la signature de ce bail par le locataire concerné.

Rémunération

Depuis la mise en place de sa nouvelle organisation en date du 3 février 2021, SELECTIRENTE ne verse plus aucune rémunération à Sofidy, mais uniquement à son gérant SELECTIRENTE Gestion.

En outre, afin d'éviter tout conflit d'intérêt potentiel, la nouvelle rémunération statutaire (Article 8.3 des nouveaux statuts repris au paragraphe 12.5 du présent Document d'enregistrement universel) versée par SELECTIRENTE à SELECTIRENTE Gestion exclut dans son assiette définie comme « l'actif brut réévalué consolidé » tous montants des véhicules d'investissement gérés par Sofidy ou par Tikehau Capital. Ainsi SELECTIRENTE s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'elle investit dans un fonds géré par Sofidy ou par Tikehau Capital). A ce titre, SELECTIRENTE ne verse aucune commission d'investissement et aucune commission de gestion sur les revenus perçus par SELECTIRENTE au titre des investissements dans les véhicules d'investissement gérés par Tikehau Capital ou Sofidy (usufruits et pleine propriété) ou apportés par Tikehau Capital ou une de ses filiales.

13 SALARIÉS



La Société étant gérée par SELECTIRENTE Gestion, elle n'a aucun salarié.



Rue de Rivoli - Paris (1^{er})

14 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

14.1	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT	102
14.2	INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES DE LA SOCIÉTÉ	104
14.3	MESURES PRISES PAR LA SOCIÉTÉ EN VUE D'ASSURER QUE LE CONTRÔLE NE SOIT PAS EXERCÉ DE MANIÈRE ABUSIVE	104
14.4	VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS À TERME AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ	105
14.5	DROITS DE VOTE DOUBLE	105
14.6	CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	105
14.7	AUTO-CONTRÔLE	105
14.8	FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET DÉCLARATIONS D'INTENTIONS	105

14.1 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2020, les principales modifications intervenues au cours de l'exercice dans la détention du capital sont les suivantes (il s'agit de données indicatives à la meilleure connaissance de l'émetteur) :

Actionnaires	31.12.18		31.12.19		31.12.20	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
TIKEHAU CAPITAL SCA	-	-	1 562 937	37,45 %	1 562 937	37,45 %
SOFIDY	353 986	22,95 %	526 498	12,62 %	526 498	12,62 %
GSA Immobilier	576	0,04 %	576	0,01 %	576	0,01 %
Sous total Tikehau Capital	354 562	22,98 %	2 090 011	50,08 %	2 090 011	50,08 %
SAS SOFIDIANE	89 255	5,79 %	32 479	0,78 %	32 479	0,78 %
SAS MAKEMO CAPITAL	47 030	3,05 %	47 030	1,13 %	47 030	1,13 %
AF & Co	1	0,00 %	1	0,00 %	1	0,00 %
Antoine FLAMARION	1 750	0,11 %	1 750	0,04 %	1 750	0,04 %
Christian FLAMARION	822	0,05 %	822	0,02 %	822	0,02 %
Sous total Concert ⁽¹⁾	493 420	31,98 %	2 172 093	52,05 %	2 172 093	52,05 %
Primonial Capimmo	103 379	6,70 %	753 944	18,07 %	753 944	18,07 %
Sogecap	-	-	576 036	13,80 %	576 036	13,80 %
Lafayette Pierre	219 295	14,21 %	-	-	-	-
La Mondiale Partenaire	95 590	6,20 %	-	-	-	-
Petercam	83 682	5,42 %	-	-	-	-
Autres actionnaires < 5%	547 389	35,48 %	670 865	16,08 %	670 865	16,08 %
TOTAL	1 542 755	100,00 %	4 172 938	100,00 %	4 172 938	100,00 %

(1) Actionnaires agissant de concert à compter du 17 décembre 2018, date de réalisation de l'acquisition de Sofidy par Tikehau Capital

Pendant la durée de l'offre publique de retrait visant les actions de la Société, du 8 au 19 février 2021, la société Sofidy a acquis sur le marché 110 163 actions SELECTIRENTE, soit 2,64 % du capital social total, au prix unitaire de 87,30 €. Par conséquent, à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, le capital et les droits de vote de la Société sont répartis comme suit :

Actionnaires	À la date du présent Document d'Enregistrement Universel	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
TIKEHAU CAPITAL SCA	1 562 937	37,45 %
SOFIDY	636 661	15,26 %
GSA Immobilier	576	0,01 %
Sous total Tikehau Capital	2 200 174	52,72 %
SAS SOFIDIANE	32 479	0,78 %
SAS MAKEMO CAPITAL	47 030	1,13 %
AF & Co	1	0,00 %
Antoine FLAMARION	1 750	0,04 %
Christian FLAMARION	822	0,02 %
Sous total Concert ⁽¹⁾	2 282 256	54,69 %
Primonial Capimmo	753 944	18,07 %
Sogecap	576 036	13,80 %
Autres actionnaires < 5%	576 702	13,44 %
TOTAL	4 172 938	100,00 %

(1) Actionnaires agissant de concert à compter du 17 décembre 2018, date de réalisation de l'acquisition de Sofidy par Tikehau Capital

INFORMATIONS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de Commerce :

- il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ;
- il n'existe aucun titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions aux transferts des actions et des droits de vote ;
- le gérant est nommé par le ou les associés commandités qui fixe(nt) la durée du mandat, étant précisé que le premier gérant de la société, SELECTIRENTE Gestion, est nommé pour une durée égale à celle de la Société (telle que prorogée le cas échéant et sauf révocation), soit une durée de 99 ans ;
- les pouvoirs ainsi que la rémunération du gérant sont détaillés dans les statuts de la Société.

À la suite du changement de forme juridique de la Société en commandite par actions, compte-tenu de la présence d'un associé commandité, un actionnaire qui obtiendrait le contrôle du capital et des droits de vote attachés ne pourrait contrôler la Société sans avoir recueilli l'accord de tous les associés commandités en application des dispositions des statuts, le cas échéant, qui serait nécessaire pour prendre les décisions suivantes :

- nomination ou révocation de tout gérant ;
- modification des statuts.

Conformément aux dispositions des statuts, la nomination d'un ou plusieurs nouveaux associés commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires sur proposition du ou des associés commandités existants et les parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec l'approbation des associés commandités et de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société. En outre, l'article 9 des statuts de la Société prévoit que tout transfert

de titres de capital de SELECTIRENTE Gestion au profit d'un ou plusieurs tiers autres que Sofidy ou l'un de ses affiliés, qui aurait pour effet la prise de contrôle par ce ou ces tiers de SELECTIRENTE Gestion alors que cette dernière est toujours associé commandité, est soumis à l'agrément du Conseil de surveillance de la Société, statuant à la majorité simple de ses membres, tous les membres du Conseil de surveillance pouvant voter sur cet agrément.

Déclaration de franchissements de seuils statutaires.

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, l'article 7.3 des statuts de la Société prévoit une obligation, pour toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, un pourcentage du capital, des droits de vote ou d'une catégorie de titres donnant accès à terme au capital de la Société, égal ou supérieur à 2,5%, puis à tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils prévus par les dispositions légales et réglementaires, d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre moyen équivalent pour les actionnaires ou porteurs de titres résidents hors de France) indiquant le nombre de titres détenus, dans le délai de quatre (4) jours de bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils. Toute personne physique ou morale est également tenue d'informer la Société dans les formes et délais indiqués ci-dessus, lorsque sa participation directe ou indirecte devient inférieure à chacun des seuils mentionnés. Cette obligation statutaire est régie par les mêmes dispositions que celles régissant l'obligation légale. En cas de non-respect des stipulations ci-dessus, si le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 5% au moins du capital ou des droits de vote de la Société en font la demande lors d'une assemblée d'actionnaires, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans cette assemblée d'actionnaires ainsi que pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

14.2 INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES DE LA SOCIÉTÉ

	Nombre d'actions émises	Nombre d'actions après émission	Valeur nominale par action - en euro	Prime d'émission par action - en euro	Prix de souscription par action - en euro	Augmentation de capital (nominal + prime) - en euro	Capital social après émission - en euro
6 oct 2006	238 960	1 221 708	16,00	22,50	38,50	9 199 960	19 547 328
1 août 2007	234 160	1 455 868	16,00	31,00	47,00	11 005 520	23 293 888
23 déc-2008	10 000	1 465 868	16,00	14,49	30,49	304 900	23 453 888
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
2019 - OCEANE	130 183	1 672 938	16,00	47,00	63,00	8 201 529	26 767 008
2019 - Augmentation de Capital	2 500 000	4 172 938	16,00	70,8	86,8	217 000 000	66 767 008
2020	-	4 172 938	16,00	-	-	-	66 767 008

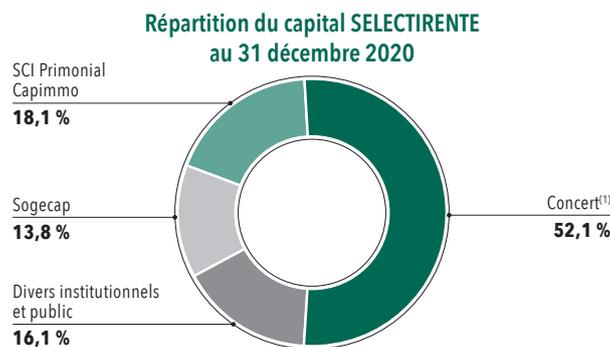
14.3 MESURES PRISES PAR LA SOCIÉTÉ EN VUE D'ASSURER QUE LE CONTRÔLE NE SOIT PAS EXERCÉ DE MANIÈRE ABUSIVE

Au 31 décembre 2020, le concert détient 52,05 % du capital et des droits de vote de la Société, dont 37,45 % sont détenus par la société Tikehau Capital SCA⁽⁷⁾. Par ailleurs, Tikehau Capital détient à 100 % Sofidy, qui détient à 100 % SELECTIRENTE Gestion, le gérant de SELECTIRENTE depuis le 3 février 2021.

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.

Au 31 décembre 2020, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante (actionnaires détenant plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote) :



(1) Actionnaires agissant de concert à compter du 17 décembre 2018, date de réalisation de l'acquisition de Sofidy par Tikehau Capital

(7) Au 31 décembre 2020, Tikehau Capital Advisors détient 37,03 % 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 67,16 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital Advisors et un groupe d'actionnaires institutionnels : Crédit Mutuel Arkéa (Le 15 mars 2021, Crédit Mutuel Arkéa a cédé l'intégralité de sa participation dans Tikehau Capital Advisors à une holding contrôlée par les fondateurs et le management de Tikehau Capital aux côtés d'un partenaire stratégique, Financière Agache.), 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 32,84 %. Tikehau Capital Advisors agit de concert avec les sociétés Fakarava Capital, MACSF épargne retraite, Crédit Mutuel Arkéa, Neulflize Vie, Makemo Capital et Tikehau Employee Fund 2018 dans le cadre d'un pacte d'actionnaires qui a été initialement conclu le 23 janvier 2017 pour une durée de cinq ans. Pour permettre l'adhésion de Makemo Capital et Tikehau Employee Fund 2018, ce pacte a été amendé par un avenant n° 1 en date du 17 juin 2019. Ce pacte prévoit que les parties se concerteront préalablement à toute réunion du Conseil de surveillance ou de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société 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 la Société. 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 la Société (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, la Société 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 URD Tikehau Capital 2020, p.336).

14.4 VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS À TERME AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

La Société a émis 224 766 Obligations à Option de Conversion et / ou d'Échange en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) le 17 décembre 2013.

Le 2 janvier 2020, la Société a remboursé la totalité des OCEANE restant en circulation au 31 décembre 2019, soit 1 054 obligations.

14.5 DROITS DE VOTE DOUBLE

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, les statuts de la Société ne contiennent pas de disposition relative à l'attribution de droits particuliers et notamment de droits de vote double à certains actionnaires.

14.6 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, aucun actionnaire ne détient à lui seul le contrôle de la Société.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucune disposition dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, avoir pour effet de retarder, différer, empêcher un changement de contrôle de la Société.

14.7 AUTO-CONTRÔLE

Les actions détenues par la Société elle-même figurent dans la section 6.3.3 du présent Document d'Enregistrement Universel. Ces actions sont détenues dans le cadre du contrat de liquidité. Aucune autre utilisation du programme de rachat d'actions n'a été mise en œuvre à ce jour. Le renouvellement de ce programme a été voté lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 3 février 2021.

14.8 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET DÉCLARATIONS D'INTENTIONS

Au cours de l'exercice 2020, il n'y a eu aucune déclaration de franchissements de seuil.



Avenue Victor Hugo - Paris (16°)

15 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES



CONVENTION DE DÉLÉGATION DE GESTION AVEC SOFIDY

Jusqu'au 3 février 2021

Une Convention de Délégation de Gestion (définie pour les besoins du présent Document d'Enregistrement Universel comme la « Convention de Délégation de Gestion ») a été conclue avec la société Sofidy le 23 octobre 1997 pour une durée initiale de quatre ans devant s'achever le 23 octobre 2001 et a, depuis lors, été amendée par 2 avenants en date respectivement des 14 janvier 2003 et 2 août 2006. La Convention de Délégation de Gestion a été résiliée le 3 février 2021 dans le cadre de la transformation de SELECTIRENTE en société en commandite par actions.

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion :

La Société confie à Sofidy la préparation et l'exécution des programmes d'investissement, de financement et d'arbitrages décidés par la Société.

Aux fins de bonne exécution des décisions prises par les organes sociaux compétents de la Société, SELECTIRENTE autorise Sofidy à :

- signer, au nom de la Société, toute promesse d'achat ou de vente, tout acte authentique d'achat ou de vente, et de façon générale tout acte nécessaire à l'exécution de sa mission ;
- contracter, au nom de la Société, tout emprunt, à signer tout acte de prêt, d'avance, et à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, gage ou nantissement et de façon générale toute garantie nécessaire à la réalisation d'un emprunt.

Au titre de cette mission, Sofidy prend en charge les frais de bureaux correspondant et perçoit 4 % hors taxes du prix d'achat hors taxes, frais inclus, des investissements réalisés.

La Société confie à Sofidy la charge de la gestion administrative et immobilière de la Société et, en particulier :

Gestion administrative, financière et comptable :

- information trimestrielle des actionnaires et du Conseil de Surveillance, sauf frais d'expédition. Cette information porte notamment sur l'évolution du capital social, les investissements réalisés, le taux d'occupation des locaux ;
- préparation des réunions du Conseil de Surveillance et des assemblées générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents ;
- préparation et suivi des réunions du Comité d'Investissements ;
- tenue de la comptabilité ;
- gestion de la trésorerie ;
- suivi de la distribution des dividendes ;

Gestion immobilière et locative :

- commande et suivi des campagnes d'expertises immobilières ;
- facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation, droits d'entrée, intérêts de retard et autres, charges locatives et autres, auprès des locataires ;
- visites d'entretien du patrimoine, suivi des Assemblées Générales de copropriété ;

- relocation des immeubles constituant le patrimoine, sauf honoraires à verser à des cabinets de commercialisation ;
- et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens, gérants et syndics d'immeubles.

Au titre de cette mission, Sofidy prend en charge les frais de bureaux correspondants et perçoit 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes, des droits d'entrée⁽⁸⁾ hors taxes et des éventuels produits financiers nets.

La Société prend à sa charge :

- les frais et honoraires liés à l'achat des immeubles ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du commissaire aux comptes ;
- les frais d'expertise du patrimoine immobilier ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les frais de contentieux et de procédure ;
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien et les travaux de réparation des immeubles ;
- les impôts et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité, de combustibles et façon générale, toutes les charges immobilières, honoraires des syndics et gérants d'immeubles ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants ;
- toutes les dépenses ponctuelles ou récurrentes liées à la cotation et au statut subséquent de la Société ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

Les rémunérations prévues au contrat de Convention de Délégation de Gestion prévoient donc une commission de gestion de 8 % des loyers et produits financiers nets et une commission d'investissement de 4 %.

Concernant la commission de gestion :

- les missions couvertes par la commission sont extrêmement complètes et transparentes ;
- le patrimoine de la Société, très diversifié, est constitué de très nombreux actifs locatifs nécessitant une charge de travail spécifique et importante.

Concernant la commission d'investissement :

- la commission d'investissement n'est pas récurrente ;
- la commission d'investissement inclut la commission de montage des financements ;
- il n'existe pas de commission d'arbitrage.

Il est par ailleurs précisé que ladite Convention de Délégation de Gestion entre dans le cadre des conventions réglementées et a donc fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de Surveillance et d'un rapport spécial du Commissaire aux comptes.

(8) Le pas de porte ou « droit d'entrée » est la somme versée en capital par le locataire au bailleur lors de son entrée dans les lieux et qui reste définitivement acquise au bailleur

Aux termes de l'article 5 de la Convention de Délégation de Gestion, les parties sont convenues qu'en cas de dénonciation à l'initiative de la Société, cette dernière sera tenue de verser à Sofidy une indemnité "I" juste et préalable de fin de contrat calculée comme suit :

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

I_1 = Une année HT d'honoraires d'investissement HT (4 % HT des investissements réalisés) visés ci-dessus, le calcul de ce montant s'effectuant sur une année glissante précédant la date de fin de la présente convention.

I_2 = Deux années HT d'honoraires de gestion HT (8 % des loyers HT, droits d'entrée⁽⁹⁾ HT et produits financiers nets) visés ci-dessus, le calcul de ce montant s'effectuant en multipliant par deux les honoraires appréciés sur une année glissante précédant la fin de la présente convention.

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

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

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

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

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

Le paiement de l'indemnité devra être effectué au plus tard quinze jours suivant la date de fin de la présente convention, sous peine de l'application d'intérêts de retard au taux d'intérêts légal.

À partir du 3 février 2021

Le 3 février 2021, l'Assemblée Générale Mixte a approuvé le projet de transformation de la Société en société en commandite par actions et pris acte de la nomination de SELECTIRENTE Gestion en qualité de gérant de la Société. Il est précisé qu'aucune indemnité de résiliation ne sera réclamée par Sofidy à SELECTIRENTE au titre de la résiliation de la Convention de Délégation de Gestion intervenue le 3 février 2021. Dans le cadre de la transformation de la Société en société en commandite par actions, le gérant a conclu avec Sofidy une convention de prestation d'assistance et de conseil, non-exclusive, qui prévoit la fourniture par Sofidy à SELECTIRENTE Gestion de prestations de conseils et d'assistance notamment en matière d'investissement, de mise en place de la stratégie de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière. Les termes et conditions de la convention de prestation de services sont décrits au Chapitre 17 du présent Document d'Enregistrement Universel.

CONTRATS AVEC LES APPARENTÉS

Mandat cadre de recherche de locataires

GSA Immobilier, filiale de Sofidy, et SELECTIRENTE ont mis en place un mandat-cadre visant à formaliser leurs relations au titre de la recherche de locataires pour les biens immobiliers gérés par SELECTIRENTE. Ce contrat conclu pour une durée d'un an à compter du 1^{er} avril 2008 est renouvelable annuellement par tacite reconduction. Il peut être dénoncé par l'une ou l'autre partie, à tout moment moyennant un préavis d'un mois.

GSA Immobilier percevra, en cas de relocation, des honoraires de la Société correspondant à 15 % HT HC du loyer annuel inscrit dans le bail.

Une clause de surperformance est prévue si la relocation est effectuée dans un délai de trois mois à compter du début de sa mission relative à un bien donné. Dans ce cas, le mandataire aura droit à des honoraires supplémentaires, égaux à 10 % HT du loyer annuel HT HC inscrit dans le bail, qui seront versés par le mandant. Ce mandat est conclu à des conditions de marchés pour les besoins de l'activité courante de SELECTIRENTE.

Mandats de gestion

SELECTIRENTE peut être amené à confier aux sociétés GSA Immobilier et Espace Immobilier Lyonnais, sociétés apparentées car appartenant au groupe Sofidy, des mandats de gestion technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marchés et le montant des honoraires versés systématiquement déclarés dans le rapport de gestion.

Mandats de commercialisation et de gestion technique

Afin d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, SELECTIRENTE peut être amenée à signer des mandats de mise en location ou de vente avec des sociétés liées (GSA Immobilier, Espace Immobilier Lyonnais) filiales de Sofidy. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. A cet égard, aucun honoraire n'a été facturé à ce titre à SELECTIRENTE par la société GSA Immobilier et EIL en 2020.

Afin d'entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des actifs, des missions de syndic, de direction d'AFUL ou de gestion technique peuvent être confiées à des sociétés liées (GSA Immobilier, Espace Immobilier Lyonnais) filiales de Sofidy. Ces missions sont confiées aux conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre par GSA Immobilier se sont élevés à 1 894 € HT en 2020. Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par la société EIL en 2020.

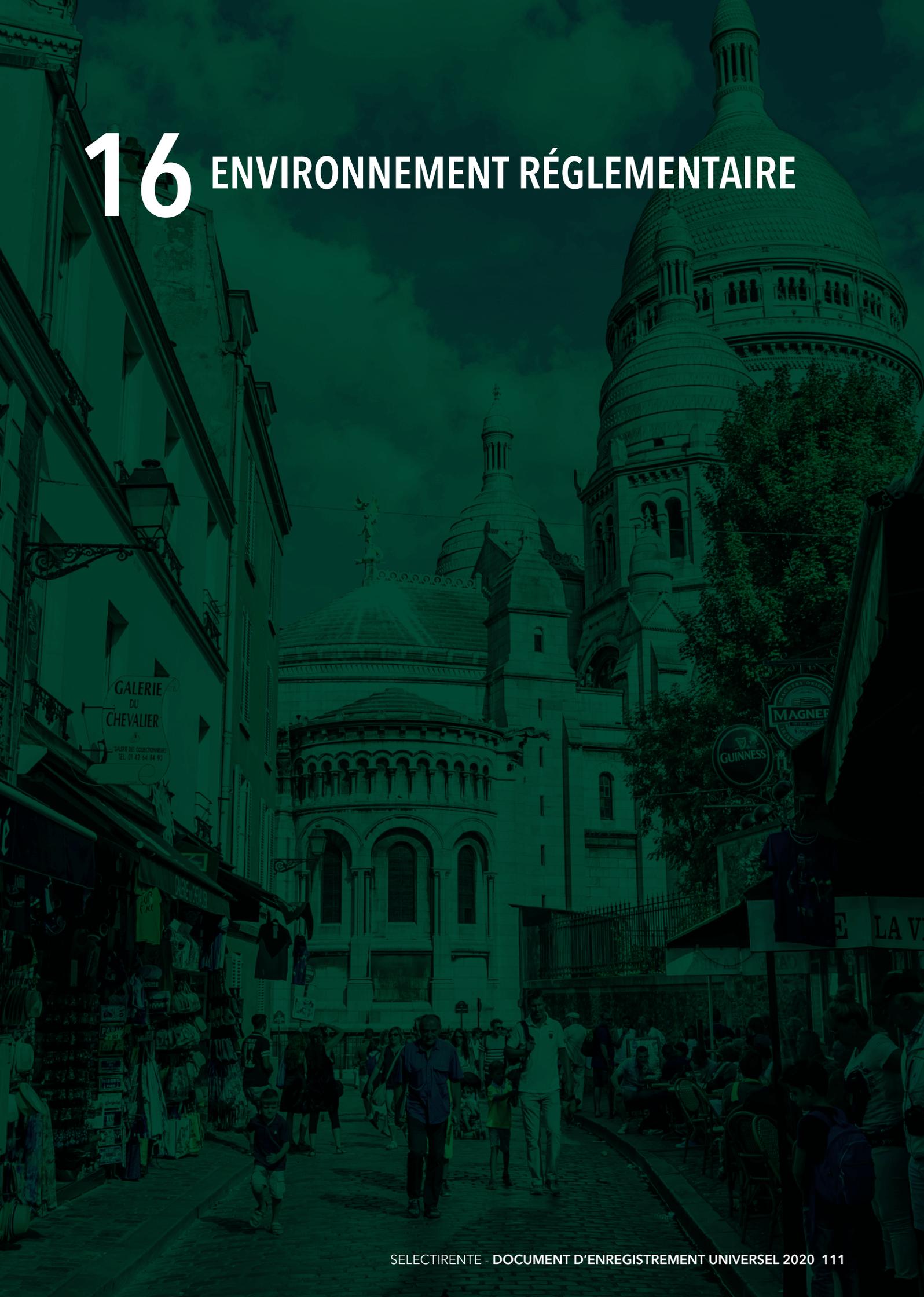
À la date de publication du Document d'Enregistrement Universel, tous les mandats de commercialisation et de gestion technique conclus entre SELECTIRENTE, d'une part, et les sociétés GSA Immobilier et Espace Immobilier Lyonnais, d'autre part, ont fait l'objet de courriers de résiliation.

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés figure dans la sections 19.4 du Document d'Enregistrement Universel.

(9) Le pas de porte ou « droit d'entrée » est la somme versée en capital par le locataire au bailleur lors de son entrée dans les lieux et qui reste définitivement acquise au bailleur.

16 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE



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

Droit des baux commerciaux

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

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

À la suite d'un refus de renouvellement délivré par le bailleur, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime. Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, le bailleur bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire. A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par le bailleur ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement faute d'accord entre les parties.

La contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal Judiciaire. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux néanmoins son renouvellement se fera conformément à la règle dite "du plafonnement". A moins d'une modification notable de certains éléments déterminant la valeur locative des locaux loués, les loyers

des baux, dont la durée n'est pas supérieure à 9 ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice d'indexation du bail. Echappent néanmoins à cette règle dite "du plafonnement", les bureaux, les locaux "monovalents" (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de 9 années et qui, par le fait d'une tacite prolongation, ont eu une durée globale effective de plus de 12 années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux de bureaux ou locaux monovalents et à l'issue du bail en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux d'une durée dépassant 12 ans. Pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans, les loyers échappent également à la règle du plafonnement et leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement de leur bail, aux conditions de marché. Pour les baux de 9 ans, la Loi Pinel prévoit que la variation des loyers découlant d'un déplaçonnement soit limitée à 10 % par an.

Depuis le 1^{er} septembre 2014, l'ILC s'est substitué à l'ICC. Toutes les activités commerciales peuvent bénéficier de ce nouvel indice. Celui-ci est calculé et publié trimestriellement par l'INSEE et se compose pour 50 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, pour 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC) et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV, aCAD) publié par l'INSEE. Ce nouvel indice est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014.

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

Droit de l'urbanisme commercial

La réglementation applicable en matière d'urbanisme commercial, modifiée par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi Pinel soumet la création et l'extension d'ensembles commerciaux, le regroupement de surfaces de vente existantes ou les changements de secteurs d'activités à l'obtention d'une autorisation spécifique dénommée « autorisation CDAC » du nom de l'organisme qui la délivre, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial. Sont soumis à cette autorisation les projets dont l'objet est notamment la création ou l'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² ou devant dépasser ce seuil lorsque le projet aboutit. Cette autorisation est un préalable nécessaire à l'exploitation de surfaces de vente dans un centre commercial. Toute exploitation de surfaces de vente non autorisée est lourdement sanctionnée par le Code de l'urbanisme (fermeture administrative, astreinte journalière, démantèlement et remise en état aux frais du propriétaire). À la connaissance de la Société, il n'existe aucun litige ou décision administrative ou judiciaire intervenu à son encontre ou à l'encontre d'un de ses locataires en matière d'infraction à l'urbanisme commercial.

Droit de la santé publique

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

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

Droit de l'environnement

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

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

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

Par ailleurs, conformément aux réglementations dites RT 2005, RT 2012, à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, et celle du 13 juillet 2010 dite Grenelle II, et celle du 17 août 2015 de la transition énergétique pour la croissance verte, la politique menée en matière de développement durable s'appuie sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

Respect des normes de sécurité

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

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

Par ailleurs, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées impose la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite des établissements recevant du public. Les établissements non conformes au 31 décembre 2014 avaient l'obligation de déposer avant fin mars 2019 un Agenda d'Accessibilité Programmé (Ad'Ap) constituant un engagement de mise en conformité accompagné d'un planning des travaux à mettre en œuvre. Depuis le 1^{er} avril 2019, la mise en accessibilité doit faire l'objet de dépôt de demandes d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totale sous peine de sanction administrative et pénale.

Régime fiscal applicable à la Société

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

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

- d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, distribution devant intervenir avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation ;
- d'au moins 70 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, distribution devant intervenir avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- de la totalité des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime spécial, redistribution devant intervenir au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

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

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

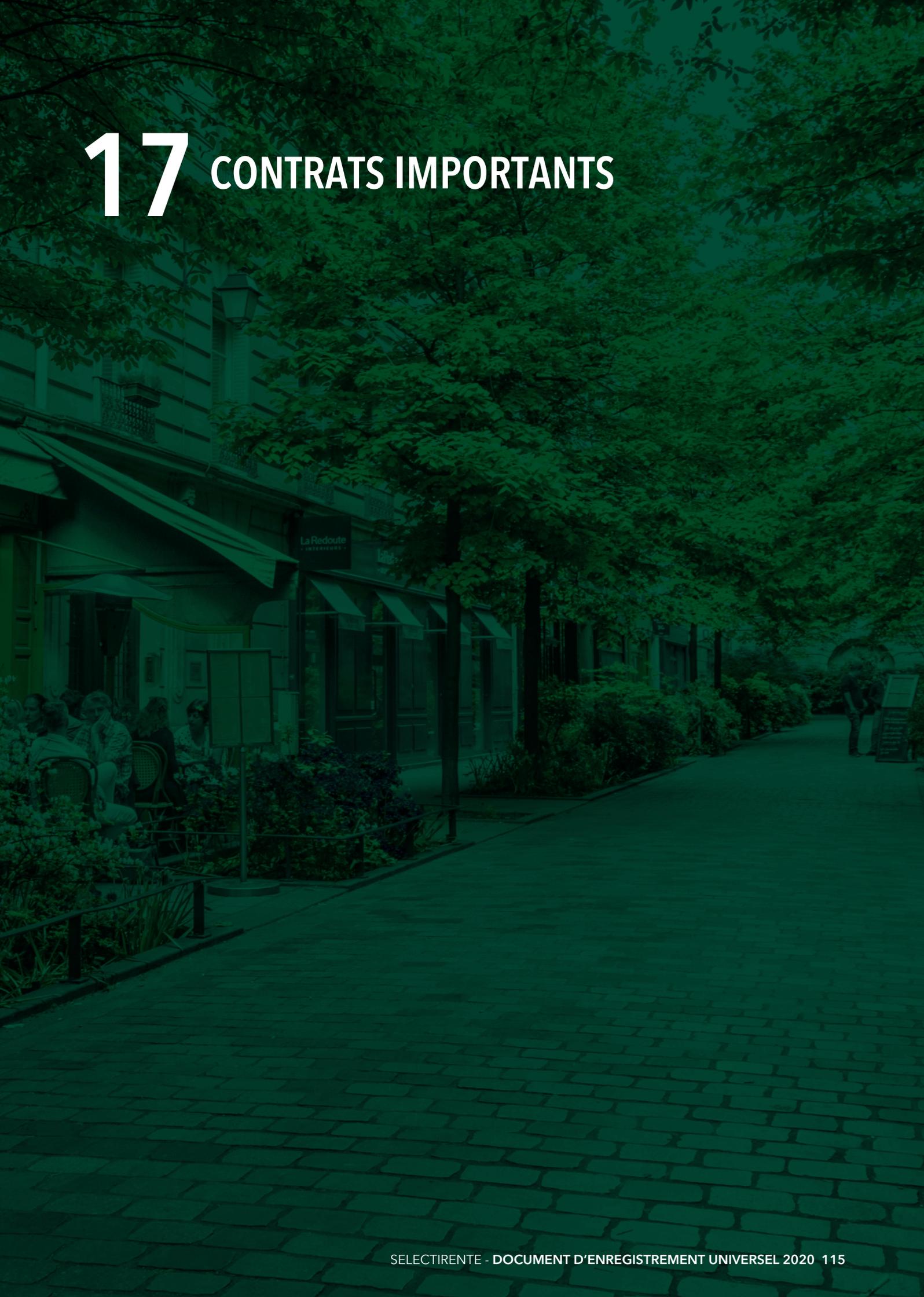
De plus, lors de l'option pour le régime SIIC, la Société est redevable d'un impôt sur les sociétés (« Exit tax ») au taux de 19 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de son option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt peut être payé en quatre versements le 15 décembre de l'année de l'option et des trois autres années suivantes. Les plus-values latentes relatives aux autres immobilisations ne sont pas taxables à condition que la société s'engage à calculer les plus-values réalisées ultérieurement, lors de la cession des

immobilisations, d'après la valeur fiscale qu'elles avaient à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, les SIIC sont tenues d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur les plus-values qui ont été imposées au taux réduit, égal à la différence entre l'imposition au taux de l'impôt sur les sociétés et celle au taux de 16,5 % ou 19 % selon l'année d'option au régime SIIC.

Sur les conséquences comptables et financières de l'option pour ce régime, voir section 6.3.1 du Document d'Enregistrement Universel.

17 CONTRATS IMPORTANTS



La Convention de Délégation de Gestion conclue entre SELECTIRENTE et la société Sofidy le 23 octobre 1997, dont les termes et conditions sont décrits au Chapitre 15 du Document d'Enregistrement Universel, a été résiliée le 3 février 2021.

Dans le cadre de la transformation de SELECTIRENTE en société en commandite par actions et de la nomination de SELECTIRENTE Gestion en tant que gérant de la Société, une convention de prestation de services (la « Convention de Prestation de Conseils et d'Assistance ») a été conclue entre SELECTIRENTE Gestion et Sofidy. La Convention de Prestation de Conseils et d'Assistance prévoit la fourniture par Sofidy à SELECTIRENTE Gestion de prestations de conseils et d'assistance notamment en matière d'investissement, de mise en place de la stratégie de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière.

Ces missions couvrent :

- des prestations de conseil, comprenant notamment : la recherche et l'analyse de projets d'investissements conformes à la stratégie de SELECTIRENTE en France et à l'étranger (les « **Projets d'Investissements** »), le conseil en matière de structuration des Projets d'Investissements retenus par la Société, le cas échéant, conseil en matière de financement des Projets d'Investissements, la sélection des conseils et la coordination des travaux des conseils extérieurs intervenant dans le cadre des Projets d'Investissements (due diligence stratégique, financière, comptable, juridique, etc.), le suivi des opérations d'investissements, l'assistance à la négociation et l'exécution administrative des opérations d'investissements, le conseil en matière de stratégie de cession des biens en portefeuille, et le suivi des opérations de cession ;
- une assistance dans la gestion administrative des biens, couvrant : les aspects administratifs de l'animation de la commercialisation des biens et de la gestion des baux, le suivi du déroulé du programme d'arbitrages établi par SELECTIRENTE Gestion, le suivi de l'exécution des gros travaux sur le patrimoine, l'organisation des campagnes d'expertise immobilières indépendantes, et le suivi des contentieux hors recouvrement ;
- le *property management*, avec notamment : la déclinaison de la gestion immobilière du patrimoine de SELECTIRENTE, comprenant le suivi du respect de l'application des modalités des baux (notamment le quittancement des loyers et des charges), le recouvrement des créances locataires, et le suivi et la gestion des budgets des immeubles et des copropriétés, des assurances, des sinistres et des travaux d'entretien courants ;
- la comptabilité, comprenant notamment : la tenue de la comptabilité générale et des comptabilités auxiliaires de SELECTIRENTE et de ses filiales, le cas échéant, l'assistance dans la mise en place des normes IFRS (le cas échéant), la préparation des déclarations fiscales et campagnes de règlement, et plus généralement, la réalisation de tous les travaux nécessaires à la bonne tenue de la comptabilité de la Société et au respect des obligations légales et réglementaires auxquelles elle est tenue en la matière ;
- une assistance juridique comprenant : une assistance dans l'établissement du calendrier, du suivi et de l'organisation des réunions des organes de

gouvernance, une aide au secrétariat juridique comprenant également une assistance dans la tenue des registres légaux, et une assistance dans la préparation et la tenue des assemblées générales de SELECTIRENTE, et une assistance dans l'exécution juridique de ses projets de développement ; et

- une assistance et des conseils en relations investisseurs et communication financière, avec notamment : un accompagnement de SELECTIRENTE Gestion dans la préparation des documents de présentation et des réunions investisseurs, des conseils sur le plan média, et une assistance sur l'établissement du document d'enregistrement universel et du rapport financier semestriel.

Les frais relatifs à la Convention de Prestation de Conseils et d'Assistance seront entièrement supportés par SELECTIRENTE Gestion au moyen de la rémunération statutaire (voir paragraphe 12.5 du présent Document d'Enregistrement Universel).

Par ailleurs, SELECTIRENTE Gestion, en qualité de gérant de la Société, et Sofidy ont conclu un mandat de gestion locative, administrative et comptable en date du 24 février 2021 avec effet au 3 février 2021 (le « Mandat de Gestion »). Aux termes du Mandat de Gestion, SELECTIRENTE Gestion confie à Sofidy la gestion locative, administrative et technique des actifs immobiliers détenus par la Société et, en particulier :

- Gestion immobilière et locative :
 - la rédaction et la signature des baux, lorsque la recherche de locataires et la conclusion des baux auront fait l'objet d'un mandat de commercialisation,
 - la facturation et l'encaissement des loyers, charges et de toutes autres sommes dues par les locataires en exécution des baux (droit d'entrée, indemnité d'occupation, taxes, impôts, redevances, etc.),
 - le contrôle de la bonne exécution par les locataires de leurs obligations légales, réglementaires et contractuelles et la gestion des demandes et réclamations formulées par les locataires,
- Gestion administrative, financière et comptable :
 - la représentation de SELECTIRENTE Gestion auprès de toutes administrations et la préparation de toutes déclarations relatives aux diverses impositions auxquelles les biens immobiliers objets du Mandat de Gestion peuvent être assujettis,
 - la gestion des relations avec les syndicats de copropriétés et la représentation de SELECTIRENTE Gestion aux assemblées générales de copropriétaires,
 - la facturation des sommes dues par les locataires et la tenue de la comptabilité,
 - le suivi de l'ensemble des procédures contentieuses, administratives ou judiciaires, en demande ou en défense afférentes aux biens immobiliers objet du Mandat de Gestion,
 - l'assistance de SELECTIRENTE Gestion en cas de cession d'un bien immobilier,
- Gestion technique :
 - la préparation et le suivi des travaux,
 - l'établissement de plans pluriannuels de travaux.

Conformément au Mandat de Gestion, SELECTIRENTE Gestion prendra en charge les honoraires d'avocats, huissiers, géomètres, bureaux d'études, etc.

Au titre des missions susmentionnées, Sofidy percevra une rémunération composée d'honoraires de gestion des loyers, à hauteur de 4% du montant des loyers HT/HC facturés ; d'honoraires de gestion technique, à hauteur de 1,50€/m² sur la base des surfaces utiles gérées HT/HC ; d'honoraires de participation aux assemblées générales de copropriété ; et d'honoraires de suivi de CAPEX, de gros travaux, de pilotage de CAPEX ou travaux.

À la demande de SELECTIRENTE Gestion, Sofidy pourra être amené à remplir des missions supplémentaires à celles décrites ci-dessus et percevra une rémunération spécifique à ce titre.

Le Mandat de Gestion est conclu pour une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction pour une durée d'un an dans la limite de quatre reconductions. Il peut être résilié par l'une ou l'autre des parties en cas d'inexécution ou de force majeure.



18 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

18.1	ÉTATS FINANCIERS	120
18.2	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	124
18.3	PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	125
18.4	NOTES SUR LES POSTES DU BILAN	127
18.5	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	132
18.6	ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020	134
18.7	AUTRES INFORMATIONS	134
18.8	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	135
18.9	TABLEAU DU PATRIMOINE DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2020	136

18.1 ÉTATS FINANCIERS

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

ACTIF en euros	Exercice clos le 31/12/2020			Exercice clos le 31/12/2019
	BRUT	Amortissements provisions	NET	NET
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	522		522	521
Frais d'établissement				-
Autres immobilisations incorporelles	1 816 883	1 101 885	714 998	989 709
Immobilisations Corporelles				
Terrains	144 654 117		144 654 117	89 250 977
Constructions	229 884 640	47 626 412	182 258 228	144 276 693
Autres immobilisations corporelles				-
Immobilisations en cours	1 364 758		1 364 758	941 152
Immobilisations Financières				
Titres de Participations	15 521 968	1 204 718	14 317 250	
TIAP	8 961 349	100 056	8 861 294	8 893 526
Créances rattachées à des TIAP	-		-	-
Fonds de roulement	258 570		258 570	227 958
Autres immobilisations financières	572 853	-	572 853	364 664
ACTIF IMMOBILISÉ	403 035 661	50 033 071	353 002 590	244 945 199
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	298 732		298 732	522 824
Créances douteuses	3 354 304	2 053 328	1 300 976	420 257
Clients factures à établir	64 369		64 369	378 179
Locataires charges à rembourser	1 584 638		1 584 638	992 493
Autres créances				
Créances fiscales	260 751		260 751	510 761
Produits à recevoir	143 023		143 023	161 804
Débiteurs divers	48 646	-	48 646	12 454
Fournisseurs avances et acomptes	109 312		109 312	31 738
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	0	-	0	0
Instruments de Trésorerie	60 137 473		60 137 473	70 003 063
Disponibilités	39 173 053		39 173 053	128 139 671
Charges constatées d'avance	18 381		18 381	28 115
ACTIF CIRCULANT	105 192 681	2 053 328	103 139 353	201 201 358
Prime de remboursement des Obligations	-	-	-	218
TOTAL GÉNÉRAL	508 228 342	52 086 399	456 141 943	446 146 775

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

<i>PASSIF</i> <i>en euros</i>	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
Capital social	66 767 008	66 767 008
Primes d'émission	202 619 937	202 619 937
Ecart de réévaluation	10 205 338	10 515 339
Ecart de réévaluation distribuable	7 301 578	9 134 512
Réserve légale	2 907 141	2 468 408
Réserve indisponible	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	15 327	4 126 417
Résultat de l'exercice	10 907 724	8 774 664
Acompte sur dividendes	-	-
CAPITAUX PROPRES	300 735 957	304 418 190
Provisions pour risques	70 000	70 000
Provisions pour charges	430 451	440 737
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	500 451	510 737
Emprunts	-	69 077
Emprunts obligataires convertibles	-	69 077
Emprunts auprès des établissements de crédit	145 810 280	134 186 972
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
Dépôt de garantie	4 736 551	3 650 197
Dettes	-	-
Clients avoirs à établir	73 703	57 562
Clients créditeurs	421 534	615 783
Clients avances sur charges	1 695 088	983 911
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	791 844	818 285
Dettes fiscales et sociales	701 554	332 208
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Créditeurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	567 858	417 257
Produits constatés d'avance	95 458	74 932
DETTES	154 905 535	141 217 849
TOTAL GÉNÉRAL	456 141 943	446 146 775

COMPTE DE RÉSULTAT 2020

<i>En euros</i>	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
Produits d'exploitation		
Loyers	17 441 368	14 210 909
Revenus annexes	253 720	667 853
Chiffre d'affaires net ⁽¹⁾	17 695 088	14 878 763
Charges locatives refacturables	1 097 142	777 547
Taxes refacturables	1 087 070	848 234
Commissions et courtages	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	722 510	434 255
Autres produits	13 220	69 628
Total des produits d'exploitation	20 615 029	17 008 426
Charges immobilières		
Charges locatives non refacturables	274 118	283 030
Charges locatives refacturables	1 097 142	777 547
Entretien non refacturable	140 175	72 516
Impôts, taxes et versements assimilés		
Taxes non refacturables	142 291	184 053
Taxes refacturables	1 087 070	848 234
Autres impôts	323 968	305 497
Autres achats et charges externes		
Rémunération de la société de gestion	1 462 424	1 174 353
Honoraires	1 118 345	643 724
Assurances	23 129	20 640
Services bancaires	118 463	77 048
Autres achats	49 749	22 467
Dotations d'exploitation		
Dotations aux amortissements	5 949 805	4 780 797
Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 475 268	369 756
Dotations aux provisions pour gros entretien	129 889	105 727
Dotations aux provisions pour risques	-	70 000
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir	-	-
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	350 107	150 049
Total des charges d'exploitation	13 741 942	9 885 437
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	6 873 087	7 122 989

(1) Les revenus des produits de participations (SCPI, OPCI) et des usufruitiers de parts de SCPI sont désormais classés en résultat financier. Auparavant, ils étaient présentés en chiffres d'affaires.

COMPTE DE RÉSULTAT 2020 (SUITE)

<i>En euros</i>	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
Produits financiers		
Produits de participations	484 500	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽¹⁾	727 657	864 344
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	15 520 416	-
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	240 478	20 456
Autres intérêts et produits assimilés	-	513 504
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Total des produits financiers	16 973 050	1 398 305
Charges financières		
Intérêts et charges assimilés	2 481 803	2 204 680
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	10 229 988	26 765
Autres intérêts et charges assimilés	8 718	49 691
Dotations aux amortissements et aux provisions	1 204 936	72 621
Total des charges financières	13 925 445	2 353 757
RÉSULTAT FINANCIER	3 047 605	- 955 452
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOT	9 920 692	6 167 537
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	207 257	16 399
Produits exceptionnels sur opérations en capital	4 535 530	6 926 415
Reprise sur provisions et transferts de charges	189 808	416 743
Total des produits exceptionnels	4 932 594	7 359 558
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 053	292 780
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 702 739	3 796 187
Dotations aux amortissements et provisions	1 195 076	620 774
Total des charges exceptionnelles	3 899 868	4 709 741
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 032 727	2 649 816
Impôts sur les bénéfices	-37 059	42 689
Impôts étrangers	82 753	-
BÉNÉFICE OU PERTE	10 907 724	8 774 664

(1) Les revenus des produits de participations (SCPI, OPCI) et des usufruits de parts de SCPI sont désormais classés en résultat financier. Auparavant, ils étaient présentés en chiffres d'affaires.

18.2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

TRANSFORMATION JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Le Conseil de Surveillance a adopté en séance du 9 décembre 2020 un projet d'évolution de la forme juridique de la société, en vue de passer du statut de société anonyme en société en commandite par actions.

Cette transformation, qui constitue une étape majeure dans la poursuite du développement de la Société, a pour principaux objectifs :

- d'en faire une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de fonds d'investissement alternatif (« FIA ») ;
- de doter la Société d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ;
- de définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ;
- de favoriser le développement de la Société, y compris à l'international.

Ce projet d'évolution de la forme juridique de la société a été soumis à l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE du 3 février 2021, au cours de laquelle toutes les résolutions ont été adoptées.

Ainsi, les actionnaires ont procédé à l'approbation des statuts de la Société dans sa forme nouvelle et ont décidé la mise en place de la nouvelle gouvernance de la Société. En particulier, ils ont pris acte de la nomination du gérant et associé commandité SELECTIRENTE Gestion SAS, société dont Sofidy est l'associé unique, et ont approuvé la nomination des membres du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA dont la composition est restée inchangée à l'occasion de la transformation. Ils ont également approuvé les politiques de rémunération de la Gérance et des membres du Conseil de surveillance. Par ailleurs, la nomination d'un co-Commissaire aux comptes a été adoptée, ainsi que le renouvellement des autorisations et délégations financières à la Gérance.

GESTION DES IMPACTS DE LA PANDÉMIE DE LA COVID-19 SUR L'ACTIVITÉ

La Société estime que son exposition aux locataires exerçant une activité de restauration, de cafés ou de salles de sport n'ayant pas pu rouvrir à la date du 31 décembre 2020 représentent environ 13 % du total des loyers annuels de la Société.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche malgré tout une bonne résilience en s'établissant à 89 % à fin décembre 2020 et à 94 % au 15 mars 2021 (contre 98 % des loyers et des charges de l'exercice 2019 à fin 2019). En 2020, les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élevaient à 0,3 M€ (1,3 % des loyers facturés), dont 0,2 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,1 M€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élevaient à 2,4M€ (9,5 % des loyers et des charges facturés), font l'objet d'accords de report pour 0,1 M€ (0,6 % des loyers et des charges facturés).

Etant donné l'incertitude quant à la durée de l'épidémie et des potentielles mesures de confinement à venir ainsi que leur impact sur la santé des locataires, il n'est pas possible à ce stade de mesurer les conséquences de cette situation sur le résultat de la Société pour 2021.

Néanmoins, SELECTIRENTE bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (457 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre de locataires et par secteur d'activité notamment).

Au terme d'une année 2020 atypique marquée par les répercussions de la crise sanitaire, SELECTIRENTE a démontré l'efficacité de son positionnement stratégique sur les actifs de commerces de proximité en centre-ville, cette catégorie de commerces résistant globalement bien à la conjoncture grâce à une demande domestique structurellement plus ancrée dans les centres villes des grandes métropoles urbaines.

Fort de sa structure financière et de ses atouts sur le long terme, SELECTIRENTE a, d'une part, poursuivi son développement en investissant 108 M€, se traduisant par près de 30 % de croissance de son patrimoine en 2020, et d'autre part, affiché sa résilience en enregistrant un taux d'occupation financier moyen de 95,1 % et un taux de recouvrement annuel de 89 % au 31 décembre 2020 (contre 96 % à fin 2019).

SELECTIRENTE entame l'année 2021 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 99 M€, un taux d'endettement net limité à 11,2 % (un taux d'endettement brut à 35,2 %). La Société est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle et tirer avantage d'une progression de la consommation à l'occasion d'une sortie souhaitable de cette crise.

18.3 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014 -03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au Plan Comptable Général, à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement desdits comptes annuels. SELECTIRENTE n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS.

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

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

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

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

Quote-part terrain et répartition par composants :

Répartition terrain / construction

Localisation	Quote-part terrain (%)	Quote-part construction (%)
Paris	60 %	40 %
1 ^{ère} couronne	45 %	55 %
2 ^{ème} couronne et Métropoles Régionales	35 %	65 %

Répartition quote-part construction

En %	Gros œuvre	Extérieurs ⁽¹⁾	IGT ⁽²⁾	Agencements
Bureaux "pierre de taille"	50 %	20 %	20 %	10 %
Bureaux autres	50 %	20 %	20 %	10 %
Commerces de pieds d'immeuble	80 %	15 %	5 %	-
Magasins de périphérie	75 %	20 %	5 %	-

(1) Toiture, façade (peau), ouvrants, parkings

(2) Installations Générales et techniques

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

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

La société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants, conformément au règlement CRC 2002-10.

La répartition du coût d'acquisition entre le terrain et les différents composants de la construction, de même que les durées d'amortissement de ces derniers, sont déterminées sur la base des informations contenues dans l'acte d'acquisition, d'expertises ou d'analyses spécifiques. A défaut, pour les acquisitions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2020, les grilles ci-dessous sont appliquées dans la mesure où elles n'apparaissent pas manifestement inadaptées.

Durées et méthodes d'amortissement:

Composants	Pieds d'immeubles		Magasins de périphérie		Bureaux	
	Mode	Durée	Mode	Durée	Mode	Durée
Gros œuvre	Linéaire	60 ans	Linéaire	30 ans	Linéaire	60-80 ans
Extérieurs	Linéaire	15 ans	Linéaire	15 ans	Linéaire	30 ans
IGT	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans	Linéaire	20 ans
Agencements	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans

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

Pour rappel, SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC à effet du 1^{er} janvier 2007.

Dans le cadre de cette option et conformément à la possibilité qui lui était offerte, la Société a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières.

- Perte de valeur

Le patrimoine de la Société fait l'objet d'évaluations indépendantes chaque année. Ces évaluations sont confiées depuis 2019 à la société Cushman & Wakefield pour la totalité du portefeuille.

Les travaux menés par les experts consistent en :

- une expertise effectuée lors de l'entrée d'un immeuble dans le patrimoine ;
- une actualisation de valeur réalisée annuellement ;
- une révision quinquennale.

Au 31 décembre 2020, seules les quatre dernières acquisitions de l'exercice réalisées le 30 novembre, le 16 décembre et le 18 décembre 2020 n'ont pas fait l'objet d'une expertise ou d'une actualisation d'expertise.

Les méthodes d'évaluation retenues par Cushman & Wakefield se fondent sur la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs.

En cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier donné (contraction des flux nets de trésorerie générés, dégradation, baisse de la valeur d'expertise, ou chute significative de la valeur de marché, ...), un test de dépréciation est mené. Il conduit, le cas échéant, à constater une provision pour dépréciation dès lors que la valeur actuelle de l'actif concerné est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable (hors quote-part de frais et droits non amortis). La valeur actuelle des immeubles est déterminée sur la base des rapports des évaluateurs immobiliers externes.

Au titre de l'exercice 2020, de nouvelles dotations aux provisions ont été constituées pour un montant total de 1 047 586 € et des reprises ont été réalisées pour un montant total de 121 635 €.

Immobilisations financières

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

Au titre de l'exercice 2020, de nouvelles dotations ont été constituées pour porter la provision à 1 220 538 € au 31 décembre 2020.

Créances

Dans le contexte lié à la pandémie de la Covid-19, SELECTIRENTE a complété sa méthodologie de provisionnement des créances douteuses. Ainsi, au 31 décembre 2020, en complément de sa méthodologie habituelle consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir (et entre 3 et 4 termes selon les cas pour loyers échus ou mensuels) :

- toutes les créances HT et nettes de garanties présentant une antériorité supérieure à 90 jours ont été intégralement provisionnées ;
- pour les locataires restants redevables de leur loyer de novembre à la date de clôture et éligibles à un abandon de créance donnant lieu à crédit d'impôt, une dotation complémentaire a été enregistrée à hauteur du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de moins de 250 salariés et à hauteur de deux tiers du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de 250 à 5 000 salariés.

18.4 NOTES SUR LES POSTES DU BILAN

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

Les immobilisations financières concernent principalement des parts de SCPI et d'OPCI acquises en pleine propriété et une participation de 48 % dans la SARL Rose (investissement indirect dans une galerie commerciale en Italie) ainsi que les titres de la foncière Vastned Retail N.V. que la Société a acquis au cours de l'exercice 2020. Leur liste est fournie dans le paragraphe « Titres immobilisés de l'activité du portefeuille ».

État des immobilisations au 31 décembre 2020

IMMOBILISATIONS en euros	31/12/2019	Réévaluation libre au 01/01/2007	Augmentation		Diminution	31/12/2020
	Valeurs Brutes		Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	Valeurs brutes
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Concession, Brevets	521		1			522
Autres immobilisations incorporelles	2 012 020				195 136	1 816 883,23
TOTAL	2 012 541	-	1	-	195 136	1 817 405,23
Immobilisations corporelles						
Terrains	89 250 977		56 462 214		1 059 074	144 654 116,99
Constructions	187 271 166		46 226 889		3 613 415	229 884 640,14
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	941 152		5 880 387	5 456 781		1 364 757,56
TOTAL	277 463 295	-	108 569 490	5 456 781	4 672 489	375 903 514,69
Immobilisations financières						
Titres de Participations	-		25 750 404		10 228 436	15 521 968,04
TIAP*	8 961 349					8 961 349,48
Créances rattachées aux TIAP*	-					-
Fonds de roulement	227 958		45 475		14 862	258 570,22
Autres immobilisations financières	364 664		446 695		238 505	572 853,38
TOTAL	9 553 971	-	26 242 574	-	10 481 804	25 314 741
TOTAL GÉNÉRAL	289 029 806	-	134 812 066	5 456 781	15 349 429	403 035 661

*Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

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

Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les titres immobilisés de l'activité du portefeuille de SELECTIRENTE se décomposent comme suit au 31 décembre 2020 :

En euros	Nombre de Titres détenus	Capital social (nominal)	Quote-part du capital détenu par SELECTIRENTE	Valeur comptable des titres détenus	Chiffres d'affaires du dernier exercice clos (2020)	Résultat Net du dernier exercice clos (2020)
Parts de SCPI					en Keuros	en Keuros
SCPI IMMORENTE	3 773	1 569 288 088	0,04%	1 047 678	213 739 ⁽¹⁾	139 560
SCPI EFIMMO 1	738	1 003 041 008	0,01%	136 161	115 184 ⁽¹⁾	69 307
SCPI SOFIPIERRE	1 294	29 914 816	0,66%	533 514	9 131 ⁽¹⁾	4 738
SCPI CIFOCOMA 2	373	6 809 112	0,84%	167 801	n.c.	n.c.
SCPI SELECT INVEST 1	147	376 165 341	0,01%	84 756	n.c.	n.c.
SCPI FICOMMERCE	820	465 559 461	0,03%	165 024	n.c.	n.c.
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663	35 026 749	0,29%	202 389	n.c.	n.c.
SCPI NOVAPIERRE	2 530	103 954 560	0,58%	1 047 002	n.c.	n.c.
SCPI ACTIPIERRE 2	100	49 936 718	0,03%	26 196	n.c.	n.c.
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300	176 975 200	0,52%	1 983 721	n.c.	n.c.
SCPI BUROBOUTIC	1 465	218 116 650	0,10%	367 107	n.c.	n.c.
Autres titres détenus						
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	179 296 990	1,14%	2 000 000	n.c.	n.c.
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00%	1 200 000	n.c.	n.c.
Vastned Retail N.V.	617 728	19 036 646	3,24%	14 401 486	57 018	- 44 292
TOTAL				23 362 835		

(1) Produits de l'activité immobilière

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

État des amortissements et provisions au 31 décembre 2020

AMORTISSEMENT en euros	31/12/2019	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2020
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 022 311	274 711	195 136	1 101 885,08
TOTAL	1 022 311	274 711	195 136	1 101 885
Immobilisations corporelles				
Constructions	40 145 873	5 675 094	1 937 643	43 883 324
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	40 145 873	5 675 094	1 937 643	43 883 324
Immobilisations financières				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	41 168 183	5 949 805	2 132 779	44 985 209

*Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 3 743 089 € se décomposent en :

- 120 948 € de provisions pour dépréciation de composants pour lesquels des travaux de remplacement ou de renouvellement sont identifiés et sont déjà engagés ou vont intervenir sur l'exercice suivant ;
- 3 622 141 € de provisions pour dépréciation d'actifs pour lesquels des indices de perte de valeur ont été identifiés. Les pertes de valeur constatées ont été calculées par différence entre la valeur nette comptable hors frais d'acquisition et la valeur d'expertise hors droits. Elles se décomposent ainsi :
 - 685 000 € pour un actif à Lille (59) ;
 - 421 605 € pour deux magasins de périphérie à Puygouzon (81) ;
 - 394 022 € pour deux commerces à Vichy (03) ;
 - 349 703 € pour une boutique située à Bruxelles (Belgique) ;
 - 277 515 € pour une boutique à Anvers (Belgique) ;
 - 233 130 € pour un actif à Mortsel (Belgique) ;
 - 230 092 € pour un actif situé à Saint Quentin (02) ;

- 149 242 € pour une boutique située à Paris (15^e) ;
- 132 705 € pour un actif situé à Saint Chamond (42) ;
- 112 464 € pour une boutique située à Angers (49) ;
- 110 514 € pour un commerce de centre-ville à Auxerre (89) ;
- 109 631 € pour un actif à Mol (Belgique) ;
- 105 890 € pour une boutique située à Sens (89) ;
- 105 320 € pour un commerce de centre-ville à Troyes (10) ;
- 65 639 € pour une boutique située à Aillant sur Tholon (89) ;
- 62 326 € pour un magasin à Alba-la-Romaine (07) ;
- 41 896 € pour un actif à La Louvière (en Belgique) ;
- 35 445 € pour un magasin à Anost (71).

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

Les provisions sur immobilisations financières correspondent à des provisions pour dépréciations d'actifs sur des parts de SCPI et/ou titres de foncière cotée.

État des créances au 31 décembre 2020

En euros	Montant Brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Fonds de roulement	258 570		258 570
Créances de l'actif circulant			
Clients	298 732	298 732	
Clients douteux et litigieux	3 354 304	3 354 304	
Autres créances clients (acomptes/charges)	1 584 638	1 584 638	
Clients -facture à établir	64 369	64 369	
Etat : Impôt sur les bénéfices	-	-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	105 845	105 845	
Etat : Autres impôts, taxes et versements assimilés	154 906	154 906	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	157 958	157 958	
Produits à recevoir	143 023	143 023	
Charges constatées d'avance	18 381	18 381	
TOTAL	6 140 725	5 882 155	258 570

Tableau de variation des capitaux propres

en euros	Situation au 31/12/2019	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2020
Capital Social	66 767 008				66 767 008
Primes d'émission	202 619 937				202 619 937
Ecart de réévaluation	10 515 339			- 310 002	10 205 338
Ecart de réévaluation distribuable	9 134 512		-2 142 935	310 002	7 301 578
Réserve Légale	2 468 408		438 733		2 907 141
Réserve Indisponible	-				-
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	4 126 417		-4 111 090		15 327
Acompte sur dividendes	-				-
Résultat de l'exercice	8 774 664,05		-8 774 664	10 907 724	10 907 724
Capitaux Propres	304 418 190	-	-14 589 957	10 907 724	300 735 957
Dividendes versés			14 589 957		

Capital social

Au 31 décembre 2020, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 66 767 008 euros et se compose de 4 172 938 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

Écart d'évaluation

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

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation. La Société propose à ce titre de transférer un montant de 333 024,79 € du poste « Écart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables (cf. résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale). En cas d'approbation de cette résolution, le solde du poste « Écart de réévaluation » serait le suivant :

Écart d'évaluation brut	23 611 731
Impôt de sortie	-3 895 936
- Transfert relatif aux cessions 2018	-235 041
- Transfert relatif aux amortissements 2018 de l'écart d'évaluation	-254 768
Écart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2018*	10 515 339
- Transfert relatif aux cessions 2019	0
- Transfert relatif aux amortissements 2019 de l'écart d'évaluation	-310 002
Écart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2019*	10 205 338
- Transfert relatif aux cessions 2020	0
- Transfert relatif aux amortissements 2020 de l'écart d'évaluation	-333 024,79
Écart d'évaluation non distribuable au 30 Juin 2020*	9 872 313

*Après affectation en cas d'approbation de la résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale

Provisions pour risques et charges

PROVISIONS en euros	31/12/2019	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2020
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	2 848 599	1 084 296	189 808	3 743 088
Sur immobilisations financières	67 823	1 236 950		1 304 774
Sur créances clients	1 160 395	1 475 268	582 335	2 053 328
Sur autres créances	0			0
TOTAL	4 076 819	3 796 514	772 143	7 101 190

PROVISIONS en euros	31/12/2019	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2020
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien	440 737	129 889	140 175	430 451
Autres provisions pour risques et charges	70 000			70 000
TOTAL	510 737	129 889	140 175	500 451

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville. Une provision de 129 889 € a été dotée à ce titre au cours de l'exercice et 140 175 € ont été repris car consommés.

Une provision pour risque et charge a été constituée en 2019 pour couvrir le risque d'assignation de SELECTIRENTE et son locataire (enseigne de restauration rapide) au sujet de

nuisances olfactives générées par un défaut d'extraction et une étanchéité imparfaite du plafond du local commercial par le propriétaire d'une surface de bureaux située au-dessus d'un local commercial de la rue de Réaumur à Paris (4^e). Le montant réclamé s'élève à environ 100 K€ en réparation d'un préjudice de perte locative et 10 K€ de remboursement de frais. La procédure judiciaire se poursuit, la Société a maintenu une provision à hauteur de 70 K€ dans les comptes au 31 décembre 2020.

État des dettes au 31 décembre 2020

En euros	Montant brut	À un an au plus	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles	-	-		
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits :				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	145 810 279,85	12 622 681,96	44 287 150,79	88 900 447,10
Dettes financières diverses	4 736 550,90	-		4 736 550,90
(dépôt de garantie des locataires)				
Fournisseurs et comptes rattachés	791 844,43	791 844,43		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	83 171,41	83 171,41		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	587 314,16	587 314,16		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	31 068,08	31 068,08		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	2 769 848,12	2 769 848,12		
Produits constatés d'avance	95 458,22	95 458,22		
TOTAL	154 905 535	16 981 386	44 287 151	93 636 998

Mouvements sur actions propres

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

<i>En euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2019	3 719	271 357			63 867
Achats de l'exercice	2 329	192 079			
Ventes de l'exercice	648	46 426			8 190
Actions propres détenues au 31/12/2020	5 400	417 010		417 010	72 057
Solde espèces (dont vente de DPS)		155 842		155 842	
TOTAL DU COMPTE DE LIQUIDITÉ		572 852	-	572 852	

SELECTIRENTE n'a par ailleurs réalisé aucune acquisition d'actions propres (hors contrat de liquidité).

18.5 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 s'établit à 17 441 368 €. Il est constitué de :

- loyers pour 17 441 368 € soit 98,6 % du chiffre d'affaires ;
- revenus annexes pour 253 720 € soit 1,4 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 98,1 % et pour le solde en Belgique.

Charges immobilières

Les charges immobilières sont composées :

- de charges récupérables qui ont leur contrepartie en produits pour 1 097 142 € ;
- de charges locatives non récupérables sur les locataires (ou sur locaux vacants) pour 274 118 € ;
- de charges d'entretien du patrimoine non récupérables sur les locataires (dont vacants) pour 140 175 €.

Impôts taxes et versements assimilés

Ils sont composés :

- des taxes refacturables qui ont leur contrepartie en produits pour 1 087 070 € ;
- de taxes foncières non refacturables pour 142 291 € ;
- de la contribution économique territoriale (CET) pour 223 603 € ;
- de TVA non récupérable pour 79 257 € ;
- de contributions sur les revenus locatifs (CRL) pour 21 108 €.

Autres achats et charges externes

Conformément à la convention de délégation de gestion entre SELECTIRENTE et Sofidy du 23 octobre 1997 et de ses avenants qui ont été résiliés le 3 février 2021, Sofidy perçoit une commission de gestion de 8 % HT des produits locatifs HT, des droits d'entrée HT et des produits financiers nets. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2020 s'établit à 1 462 424 €.

En dehors de la commission de gestion perçue par Sofidy ce poste est principalement constitué :

- d'honoraires divers (comprenant notamment les honoraires de relocation) pour 241 659 € ;
- des honoraires liés au projet de transformation de SELECTIRENTE en Société en Commandite par Actions pour 407 481 € ;
- des honoraires d'expertises immobilières pour 225 321 € ;
- des honoraires du dépositaire (liées au statut de FIA dont ne relève plus la Société au 3 février 2021) pour 44 743 € ;
- des honoraires des Commissaires aux Comptes pour 56 555 € ;
- de frais d'actes et de contentieux pour 141 460 € ;
- de frais bancaires pour 118 463 € ;
- de primes d'assurances pour 23 129 €.

Résultat financier

Les produits financiers (16 973 050 €) correspondent principalement à un produit net sur cessions d'immobilisations financières des 617 728 titres de la foncière hollandaise Vastned Retail N.V. constaté lors de l'opération aller / retour réalisée en novembre 2020. SELECTIRENTE a également perçu 484 500 € de dividendes consécutif à cet investissement dans les titres de Vastned Retail N.V. ainsi que 727 657 € de dividendes de ses participations dans les SCPI et OPCI.

Les charges financières s'élèvent à 13 925 445 € et correspondent principalement aux charges nettes sur cessions des immobilisations financières de 10 229 998 € constatée lors de la même opération décrite ci-avant, ainsi que le coût d'endettement bancaire lié aux financements d'une partie des actifs immobiliers en patrimoine.

Résultat exceptionnel

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

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à +1 032 727 €, principalement constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers :	+ 1 832 791 €
- une indemnité versée par le vendeur d'un portefeuille acquis au 1 ^{er} semestre 2020 dans le cadre des négociations liées à la crise sanitaire du COVID-19 afin d'indemniser la nouvelle fragilité des locataires suite à cette crise :	+ 150 000 €
- des indemnités perçues dans le cadre de procédures contentieuses avec des locataires	+ 21 923 €
- une indemnité perçue dans le cadre de l'expropriation d'un terrain situé à Les Ulis	+ 20 237 €
- un boni/mali sur le rachat et conversion d'actions propres :	+ 8 190 €
- des dotations nettes aux provisions pour dépréciations sur actifs immobiliers :	- 1 005 268 €
- d'autres éléments exceptionnels (amendes, encaissement de créances amorties,...) :	+ 5 055 €

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>En euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	3 269 704			3 269 704
- non exonéré	5 642 284	420 291	- 37 223	5 679 507
Exceptionnel				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 70%	1 832 791			1 832 791
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	125 300			125 300
- non exonéré	587	587	164	423
SOUS - TOTAL	10 870 665	420 878	- 37 059	10 907 724
TOTAL	10 870 665	420 878	- 37 059	10 907 724

Résultat par action

<i>En euros</i>	2020	2019	2018	2017
Résultat net	10 907 724	8 774 664	4 191 055	5 970 048
Intérêts des OCEANE	0	2 291	290 831	348 434
Autres effets liés à la conversion des OCEANE	213	-429 611	10 757	-3 737
Résultat net après conversion des OCEANE	10 907 937	8 347 344	4 492 643	6 314 744
Nombre d'actions moyen hors autocontrôle	4 168 442	1 655 739	1 546 307	1 496 646
Nombre d'actions moyen sous-jacentes aux OCEANE	0	103 360	124 136	175 654
Nombre d'actions moyen dilué hors autocontrôle	4 168 442	1 759 100	1 670 443	1 672 300
Résultat net par action dilué	2,62	4,75	2,69	3,78

18.6 ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

Promesses signées

Au 31 décembre 2020, la Société était par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment à Paris (1^{er}, 6^e, 12^e, 16^e, 17^e, 18^e) et Lyon (69), Asnières (92), Levallois-Perret (92), Courbevoie (92), Annemasse (74), Clermont-Ferrand (63) et à Menton (06) pour un montant d'environ 23,0 M€.

Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la

Société Générale, BPI France, et HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2020, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège prêteur de deniers : 244 avenue Denis Cordonnier à Douai (59).

Selon les termes d'un contrat conclu avec la banque Palatine, 738 parts de la SCPI Efimmo1, 1 294 parts de la SCPI Sofipierre, 3 773 parts de la SCPI Immorente, 1 465 parts de la SCPI Buroboutic, 1 200 parts de la SCPI Foncia Pierre Rendement et 2 530 parts de la SCPI Novapierre ont été nantis.

Instruments financiers dérivés

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

Nominal	Montant notionnel résiduel au 31/12/20	Durée	Taux payé	Taux reçu
830 000 € amortissable	55 333 €	15 ans du 17/10/2006 au 18/10/2021	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	80 000 €	15 ans du 25/10/2006 au 25/10/2021	4,07%	Euribor 3 mois

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit à un emprunt à taux variable d'un montant initial de 1 500 000 € amortissable sur 15 ans (à partir de décembre 2007) intégrant une couverture propre : un emprunt avec un taux variable (Euribor 3 mois + 68,5 pb) plafonné à 5,29 % et présentant un plancher à 4,29 % ;

Autres engagements

Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation de gestion entre la Société et Sofidy signé le 2 août 2006, la Société s'est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation à son initiative. Au 31 décembre 2020, cet engagement correspond à 33 % du montant d'une année de

commissions d'investissement et à 66 % du montant d'une année de commissions de gestion.

Suite à la transformation de SELECTIRENTE en société en commandite par actions et la nomination de SELECTIRENTE Gestion en tant que gérant le 3 février 2021, la convention de délégation de gestion conclue entre la Société et Sofidy a été résiliée et aucune indemnité n'a été versée. Une nouvelle grille de rémunération statutaire accordée à SELECTIRENTE Gestion en sa qualité de gérant a été approuvée lors de la transformation par les actionnaires de SELECTIRENTE (pour plus de détail, se référer aux statuts de SELECTIRENTE présentés à la section 12.5 du présent Document d'Enregistrement Universel.

18.7 AUTRES INFORMATIONS

Honoraires de commissariat aux comptes

Au titre de l'année 2020, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 56 555 €.

18.8 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En euros	2018	2019	2020
Résultat de l'exercice	4 191 055	8 774 664	10 907 724
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5 701 482	4 682 736	9 042 655
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôt	-1 499 303	-3 123 919	-7 123 218
Capacité d'autofinancement	8 393 235	10 333 481	12 827 161
Variation du besoin en fonds de roulement	597 730	-918 706	-616 032
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8 990 964	9 414 775	12 211 129
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-520	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-12 464 150	-76 284 849	-102 689 103
Acquisitions d'immobilisations financières			-25 750 404
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	3 740 266	6 911 414	4 489 089
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts		20 456	15 518 864
Autres variations d'immobilisations	399 274	-580 807	-631 796
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-8 324 610	-69 934 307	-109 063 350
Variation de capital et primes d'émissions		216 256 305	0
Dividendes versés aux actionnaires	-4 840 669	-5 302 358	-14 589 957
Emission d'OCEANE			
Nouveaux emprunts contractés	14 745 000	56 635 000	23 000 000
Remboursements d'emprunts	-11 789 939	-14 827 617	-11 373 877
Remboursements des obligations convertibles		-43 029	-69 077
Variations des dépôts de garantie	181 985	373 472	1 055 742
Autres variations financières	-19 848	5 613	-2 815
Flux net de trésorerie lié aux financements	-1 723 470	253 097 386	-1 979 984
Variation de trésorerie	-1 057 117	192 577 855	-98 832 205
Trésorerie d'ouverture	6 621 997	5 564 880	198 142 733
Trésorerie de clôture	5 564 880	198 142 733	99 310 526
Variation de trésorerie	-1 057 117	192 577 854	-98 832 207

18.9 TABLEAU DU PATRIMOINE DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	Code Postal	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat
NANTERRE	92000	4, place Gabriel Péri	Body Boost FR	34	15/12/1997
PARIS	75011	124, bd Richard Lenoir	C2S Immobilier	54	18/12/1997
BREST	29200	275, route de Gouesnou	Pegase	930	30/03/1998
LE MANS	72000	24/30, rue Roger de La Fresnaye	SARL Phoenix d'Or	869	30/03/1998
PARIS	75016	47, rue d'Auteuil	HSBC France	135	26/06/1998
PARIS	75116	152, ave Victor Hugo	L'Enfance Heureuse	64	02/10/1998
PARIS	75020	39, rue des Pyrénées	BISTROT DE L'AVENIR	66	06/10/1998
PARIS	75018	40, rue Damremont	TICEA	21	15/10/1998
			SOGIVA	83	15/10/1998
PARIS	75017	8, rue de Tocqueville	MR DESCHAMPS JEAN-CHRISTOPHE	67	13/01/1999
PARIS	75009	44, rue Notre Dame de Lorette	Action Sport saint Georges	84	01/04/1999
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	Point Smoke Martyrs	24	22/06/1999
			Au verger fleuri	29	22/06/1999
PARIS	75009	17, rue du Fg Montmartre	Pharmacie Teboul Gazerès	141	06/07/1999
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS	543	13/12/1999
			Avril Audiovisuel	264	13/12/1999
DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	Alami Distribution	554	21/12/1999
PARIS	75009	59 bis et 61 rue Jean-Baptiste Pigalle	LPCR Groupe	140	18/04/2000
ASNIERES	92600	47 avenue de la Marne	UNG Fleuriste	84	25/07/2000
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED	141	19/09/2000
			BRED - Parking	0	19/09/2000
			BEN AYAD Jamel (pressing)	37	19/09/2000
			BRED - Parking	0	19/09/2000
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS	1118	29/09/2000
			SAS Maison Dufau Ameublement	672	29/09/2000
			Libre		29/09/2000
PARIS	75012	6 rue de Lyon	Les Monnaies de Lyon	57	03/10/2000
			Libre	-	03/10/2000
PARIS	75017	67 rue de Levis	Rodier	40	16/10/2000
PARIS	75017	17 rue Jouffroy d'Abbans	Beauté Sublime	51	20/10/2000
DOURDAN	91410	60 rue de Chartres	BNP Paribas	176	27/10/2000
CREIL	60100	Quartier République	ADECCO	119	27/10/2000
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	AMLS	41	13/12/2000
			Coiffure MF	5	13/12/2000
LES ULIS	91940	6 avenue du Cap Horn	LEADER PRICE	1571	19/12/2000
PARIS	75011	36 rue Sedaine	Expansium	81	20/12/2000
			A & R	73	20/12/2000
PARIS	75014	181 rue d'Alésia	Ongles Mai Esthétiques	30	21/12/2000
PARIS	75008	27/29 rue de Penthièvre	M. Faure Pierre Marie	29	11/01/2001
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Val Optique	22	12/01/2001
			Amayas Coiffure	37	12/01/2001
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France	155	15/01/2001
			SAINBIOSIS	138	15/01/2001
PARIS	75018	13 rue de Trétaigne/17 rue Duc	SCM CENTRE DE TRETAINNE	185	20/02/2001
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne	SCHAPIRA (Ste Exact)	18	11/04/2001
			Club Méditerranée SA	51	11/04/2001
PUTEAUX	92800	109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin	Hair Rayan	61	23/04/2001
PARIS	75016	41 rue de la Fontaine	Murat Distribution	318	31/05/2001
PARIS	75001	5 rue du Marché St Honoré	WK ACCESSOIRES	36	06/06/2001
PARIS	75017	81 avenue de Clichy	Paris Bangladesh Commerce	94	27/06/2001
PONTOISE	95300	9 rue de l'Hôtel de Ville	PPC Pontoise	69	01/08/2001
RUEIL MALMAISON	92500	7/9 rue Paul Vaillant Couturier	RECRE ACTION	75	01/08/2001
PARIS	75005	8 boulevard Saint Marcel	LAM	43	14/09/2001
PARIS	75017	13 rue des Acacias	SARL Hongli Informatique	65	19/09/2001
PARIS	75013	46 boulevard Arago	IZNAGUEN LHASSAN	79	12/10/2001
			BALMAR	49	12/10/2001
			NGHE Christophe	17	12/10/2001
PARIS	75020	11/13 rue Ménilmontant	Bazar	214	23/11/2001
PARIS	75020	68/70 rue Belgrand	Libre	42	27/11/2001
PARIS	75017	25 rue Bayen/9 avenue Niel	Guy degrennes	146	30/11/2001
PARIS	75010	61 rue de Lancry	Andyco	92	26/12/2001
PARIS	75016	47 rue Erlanger	Fernand	166	28/12/2001
ORLEANS	45100	rue Anthelme Brillat Savarin	DNB	220	20/03/2002
			CTA Fleury	500	20/03/2002
			Debrecen	508	20/03/2002
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	place de la Gare de Gargan	HAOUA (Salon de coiffure)	48	01/10/2002
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Label JDG	82	01/10/2002
			Pharmacie de Chanzy	101	01/10/2002
			Commerces Multiples	19	01/10/2002
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	13 rue du Général Leclerc	CAISSE D' EPARGNE	152	30/10/2002
			SABARI EXOTIC	86	30/10/2002
PORTET SUR GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOUTOU	1115	16/12/2002
QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOUTOU	617	16/12/2002
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat. Lieudit "rue de Paris"	KILOUTOU	1266	16/12/2002
PARIS	75009	43 rue de Provence	Wei Xiang Ju	66	19/12/2002
ASNIERES SUR SEINE	92600	190 rue des Bourguignons	Park Télécom	34	04/02/2003
PARIS	75009	14 rue Notre Dame de Lorette	LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE	55	04/02/2003
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	JB Immobilier	18	04/02/2003
			S.A.S HELMUT NEWCAKE	34	04/02/2003
PARIS	75016	23 rue d'Auteuil	Le Jardin des 2 frères	56	04/02/2003
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	1 rue Heinrich/252 bd Jean Jaurès	Picard Surgelés	147	23/06/2003
AUCH	32000	58 avenue des Pyrénées	Picard Surgelés	335	15/07/2003

Tableau du patrimoine direct au 31 décembre 2020

Ville	Code Postal	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat
PARIS	75005	70 boulevard Saint Marcel	BHI IMMOBILIER	33	23/07/2003
LEVALLOIS PERRET	92300	53 rue Marius AUFAN	IMPACT LEVALLOIS NEUILLY	65	01/08/2003
LEVALLOIS PERRET	92300	2 bis rue Camille Pelletan	L&K services	31	01/08/2003
LA ROCHELLE	17000	51 rue des Merciers	Société Nouvelle La Maille Souple (PETIT BATEAU)	135	12/08/2003
PARIS	75008	59 boulevard de Courcelles	SAS Jolon	95	09/09/2003
PARIS	75017	28 place Saint Ferdinand	Eury	75	17/09/2003
			La Maison Sarl	182	17/09/2003
			Libre	38	17/09/2003
			CM 555	28	17/09/2003
DORLISHEIM	67120	rue Mercure	Picard Surgelés	327	19/09/2003
PARIS	75008	8 rue de Maignan	S.A.S MERCI JEROME MARGNAN	55	15/12/2003
LE RAINCY	93340	122 avenue de la Résistance	SOFRADOM	58	06/02/2004
			Viva santé	149	06/02/2004
NANTERRE	92000	13-14 place Gabriel Peri	Manature	100	11/03/2004
PARIS	75019	129 avenue Simon Bolivar	Crédit Lyonnais	148	11/03/2004
			O'NET PRESSING	68	11/03/2004
BEAUVAIS	60000	rue Henri Becquerel ZAC de Ther	Libre	800	14/05/2004
ARGENTEUIL	95100	108 rue Paul Vaillant Couturier	Libre	318	29/07/2004
PARIS	75010	196 rue Saint-Maur	Universal Rags Co	26	30/07/2004
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin	362	20/08/2004
			Dehillerin	36	20/08/2004
			Société R.G.E	166,75	20/08/2004
			Elmo	74	20/08/2004
			Alan Copies	63	20/08/2004
PARIS	75008	5/7 rue Laborde	SARL New Lase	32	20/08/2004
			La procure	67	20/08/2004
			Thai Spa Saint Lazare	99	20/08/2004
			SCM Kiné Laborde	50	20/08/2004
			Permis Saint Lazare	71	20/08/2004
			Alhilali & Ait Warabe	70	20/08/2004
EPINAY SUR ORGE	91360	140 bis Grande rue	SAS Sky	267	21/10/2004
LONGJUMEAU	91160	66 - 72 rue François Mitterrand	Rosie Nails & Coiff	62	01/07/2005
			RTL	92	01/07/2005
ASNIERES	92600	82-90 boulevard Voltaire	Picard Surgelés	216	28/07/2005
PARIS	75010	96 rue Maubeuge	Groupe JTI	60	13/09/2005
PARIS	75010	138 rue du Faubourg Poissonnière	POLYDIS	230	27/09/2005
PARIS	75011	31 boulevard Richard Lenoir	ABTO	123	29/11/2005
VAULX-EN-VELIN	69120	7 rue des frères lumière	MédiaPost	4372	04/01/2006
PARIS	75008	38 rue Laborde	SAS Snacko	43	05/01/2006
MAUREPAS	78310	5 allée d'Auxois	Ebene Coiffure	32	28/04/2006
CORBEIL ESSONNES	91100	12, 14 rue de l'Arche	Groupe Morgan Services	87	09/05/2006
CORBEIL ESSONNES	91100	63 rue Saint Spire	63 Brocante Saint Spire (S.A.R.L.)	51	09/05/2006
EPINAY SUR SEINE	93800	44 rue de Paris	Galapanaelle	74	10/05/2006
PARIS	75008	8 rue de Courcelles	FOUGEROLLE ASSOCIES	89	23/06/2006
PARIS	75015	366 rue de Vaugirard	Passion Running	284	26/06/2006
MAISON ALFORT	94700	99 avenue du Gal Leclerc	TRANSPORT LOGISTIQUE INTERIM	63	29/06/2006
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	Sushis & Thai	32	30/06/2006
			M.ARFAOUI et M.Casimiro (SAS 187 Barbershop)	68	30/06/2006
			BOSPHORE	98	30/06/2006
			SARL Affaire Gambetta	61	30/06/2006
			Ateliers MTS	34	30/06/2006
			AG DEVELOPPEMENT	68	30/06/2006
			Maluca	58	30/06/2006
			SAE	53	30/06/2006
			Spice Village	83	30/06/2006
			Chez Manu	52	30/06/2006
ARPAJON	91290	1 rue de Victor Hugo	MR Boussouar Brahim (SAS Food Thai)	46	30/06/2006
ARPAJON	91290	18 rue Gambetta	Goldina coiffure	28	30/06/2006
PARIS	75006	33 rue Saint-André des Arts	Artidis	65	28/07/2006
FONTAINEBLEAU	77300	10 rue Aristide Briand	CAFFI	144	28/07/2006
CORBEIL ESSONNES	91100	9 rue du Grand Pignon	Andréa Sarl	39	14/09/2006
VERSAILLES	78000	25-27 rue Hoche	Cyrillus	155	18/09/2006
CORBEIL ESSONNES	91100	2 rue des Rosiers	Euro gaz	39	22/09/2006
CORBEIL ESSONNES	91100	32 rue Saint Spire	libre	40	22/09/2006
PARIS	75009	68 rue Lafayette	SAS Picto	82	26/09/2006
MANOSQUE	04100	230 b av de la Liberation	Maaf Assurances	158	28/09/2006
PARIS	75018	111 rue du Mt Cenis	JMS Distribution	375	29/09/2006
PARIS	75018	57 rue Ordener	HM	41	17/10/2006
PARIS	75011	7-9 rue Charonne	Mision Misericordia	50	17/10/2006
PARIS	75010	255 rue du fg St Martin	M.Yahia+M.Rasel+M.Juwel (Bhai Bhai entreprise)	38	17/10/2006
PARIS	75017	30 rue Brochant	Paris Bangla	45	17/10/2006
NAMUR BELGIQUE	05000	254 chaussée Louvain	Piazzo	73	25/10/2006
PARIS	75004	rue du roi de Sicile	Libre	1000	25/10/2006
SAINT QUENTIN	02100	9-11-13 rue de la Sellerie	Dufour Wang	97	27/10/2006
PARIS	75002	108 rue Réaumur	Eurodif	2010	08/11/2006
			OBER STR'EAT	51	26/12/2006
			ELC Sarl	72	26/12/2006
			SAS Sub-Hana	65	26/12/2006
			Liife	69	26/12/2006
			Fermentoo	58	26/12/2006
PARIS	75007	21 avenue de la Motte Picquet	SARL Macinfo	23	27/12/2006
VANNES	56000	ZAC de Kerlann	Chaussea	1369	16/01/2007



Ville	Code Postal	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat
LE RAINCY	93340	14, avenue de La Résistance	Picard Surgelés Sun Capital	413 132	09/02/2007 09/02/2007
PARIS	75001	55, rue des Petits Champs	THE ALLEY	45	05/03/2007
PARIS	75116	14, avenue de Versailles	S.A.R.L. JPGH RESTAURATION	110	13/03/2007
GRATENTOUR	31150	6 rue Léo Ferré	SOCIETE MAISON CHAZALON	243	05/04/2007
PARIS	75016	142 avenue de Versailles	HONGYUN	57	27/04/2007
LILLE	59000	253 rue Léon Gambetta	Libre	383	04/06/2007
			Libre	493	04/06/2007
PUYGOUZON	81990	5 rue Pasteur	Libre	563	19/07/2007
			Libre	512	19/07/2007
PARIS	75010	17 rue Château Landon	W.I.C	39	27/07/2007
PARIS	75012	12 rue d'Aligre	SAS La petite affaire	32	27/07/2007
PARIS	75016	115 rue Lauriston	Pressing Poincare	59	27/07/2007
PARIS	75017	110 rue des Dames	SARL Ikuzo	63	27/07/2007
			Les Studios Villiers	256	27/07/2007
AILLANT SUR THOLON	89110	14 rue des Ponts	Libre	309	27/07/2007
PARIS	75007	56 rue Saint Dominique	Crédit Lyonnais	197	27/07/2007
PARIS	75007	114 rue Saint Dominique	Pharmacie Paris Eiffel	117	27/07/2007
COURBEVOIE	92400	83 rue de Bezons	Société Générale	164	27/07/2007
COURBEVOIE	92400	1 bis avenue Marceau	Marceau 9201	315	27/07/2007
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	Amaya	26	27/07/2007
TOULOUSE	31000	1 rue Maury	Phrakou	76	07/12/2007
DIJON	21000	17 rue de la Liberté	Libre	2069	12/12/2007
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	SARL El harbi	407	13/12/2007
			ZEEMAN TEXTIELSUPERS	377	13/12/2007
PARIS	75008	29 rue de Turin	AFM Group	32	21/12/2007
LES ANDELYS	27700	37 place Nicolas Poussin	Andelys Distribution	1361	15/01/2008
TOULON	83000	7 rue Berthelot	SPI Toulon Centre	48	08/04/2008
ALBERTVILLE	73200	8 rue Gambetta	Libre	81	02/06/2008
			Mme Nissa El Abbassi	113	02/06/2008
LYON	69009	6 rue Sergent Berthet	Crédit Agricole	163	13/06/2008
MONTARGIS	45200	34 rue Dorée	Commcentre Nord	129	30/06/2008
PARIS	75015	201 rue de la Convention	La Caférie EQ	31	05/08/2008
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	SARL Diamant Styl'	27	05/09/2008
			SARL Diamant Styl'	34	05/09/2008
			L-Vous Finance	31	05/09/2008
CORBEIL ESSONNES	91100	39 rue Saint Spire	La petite mercerie	53	25/09/2008
TROYES	10000	31 rue Louis Mony	Libre	51	29/09/2008
PARIS	75011	196 boulevard Voltaire	Naturalia	213	03/11/2008
TOULOUSE	31000	43 rue des Filatiers	Brial Family By Anthony	77	19/11/2008
NICE	06000	53 rue Beaumont	Sensasnice	231	24/11/2008
AIX EN PROVENCE	13100	13 rue Matheron	Ponsin Anne	19	15/12/2008
GRENOBLE	38000	15 rue Jean Jacques Rousseau	Librairie Arthaud	652	30/12/2008
		16 rue Jean Jacques Rousseau	Librairie Arthaud	356	30/12/2008
PARIS	75009	3 rue de Provence	La Poketerie	49	06/01/2009
BOURGES	18000	89 rue Mirebeau	Boutiques Voyages	45	12/02/2009
PARIS	75017	25 bis rue Jouffroy d'Abbans	Vive la gourmandise	58	28/05/2009
PARIS	75011	31 boulevard Voltaire	CSE Assurance	34	03/07/2009
			Optique Duroc	61	03/07/2009
PARIS	75011	55/57 rue de la Roquette	Jean	43	03/07/2009
			3 Flags	104	03/07/2009
PARIS	75015	11 rue Beaugrenelle	SAS Hanzan	123	16/07/2009
PARIS	75017	17 rue Guersant	BL Discount	66	30/07/2009
			Lok Siam	145	30/07/2009
			Maya créations	45	30/07/2009
PARIS	75002	112 rue Réaumur	Nelkin	96	12/08/2009
PARIS	75015	69 rue du Commerce	Degrif des Stocks	121	14/10/2009
CHÂTEAU-RENARD	45220	83 rue des Peupliers - Le Pré Chapon	Chatenard	1319	01/12/2009
ALBA LA ROMAINE	07400	Place de la Poste - Place du Bassin	Distribution Casino	424	01/12/2009
SANCERRE	18300	8 rue des Trois Piliers	Libre	330	01/12/2009
SEMUR EN AUXOIS	21140	32 place Notre Dame	EURL Le petit jassim	257	01/12/2009
ANOST	71550	Le Bourg	Distribution Casino	333	01/12/2009
LA TOUR DU PIN	38110	rue Pierre Vincendon	Distribution Casino	1676	01/12/2009
MARSEILLE	13007	27-29 avenue Pasteur	Distribution Casino France	61	01/12/2009
SAINTE JEAN BONNEFONDS	42650	place de la République	Distribution Casino	221	01/12/2009
BOULOGNE SUR MER	62200	20-26 boulevard de Clocheville	Distribution Casino	491	01/12/2009
			Cary Alain	159	01/12/2009
			Libre	602	01/12/2009
BUSSY SAINT GEORGES	77600	14 avenue Charles de Gaulle	Crédit Agricole	131	26/03/2010
PARIS	75009	3 boulevard Rochechouart	Randa Mariage	128	21/05/2010
			Crédit Lyonnais	67	21/05/2010
PARIS	75004	2 rue Ferdinand Duval	Dragon	85	21/05/2010
			Parisienne-grassoise de parfum	80	21/05/2010
PARIS	75003	1 rue Commines	JLO Turenne	61	21/05/2010
			Harmony Paris	71	21/05/2010
ASNIERES SUR SEINE	92600	31-33 Grande Rue Charles de Gaulle	Elexia	112	21/05/2010
			Eyelope	53	21/05/2010
PARIS	75017	99 boulevard Gouvion Saint Cyr	Senco Pereire	645	11/06/2010
			Libre	11/06/2010	
PARIS	75011	119 boulevard Voltaire	Libre	97	05/08/2010
			Luma	12	05/08/2010
BOURGES	18000	5 boulevard Clémenceau	Picard Surgelés	519	14/10/2010
ANTWERPEN	2000	8 Jezusstraat	Delal	137	03/11/2010

Tableau du patrimoine direct au 31 décembre 2020

Ville	Code Postal	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat
CHÂTEAU GONTIER	53200	62 avenue Carnot	BNP Paribas	100	25/01/2011
SAINT CHAMOND	42400	71 rue de la République	Libre	204	10/03/2011
LA LOUVIERE	7100	rue Albert 1er	Thomas Cook	90	13/05/2011
AUXERRE	89000	11 place Charles Lepère	EMANON	589	20/06/2011
PARIS	75017	81 avenue de Wagram	Mlle RAYNAUD et Mlle TEIXEIRA (E.S and Co)	127	24/06/2011
PARIS	75001	78 rue Jean Jacques Rousseau	Impérial Classic Diffusion	33	22/07/2011
MORTSEL	2640	60-62 Mechelsesteenweg	Deutsche Bank	883	05/08/2011
PARIS	75004	19 rue des Deux Ponts	Mario Super Ramen	137	06/10/2011
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 et 110 avenue Achille Peretti 5-11 et 15/17 avenue Sainte Foy	BNP Paribas	656	12/12/2011
			La Dolce Vita	86	
			CG Neuilly	125	
			Bidault Buffard Pharmacie	154	
			Jardin de Neuilly	119	
			La Carrefour Papeterie Librairie (Lamartine)	278	
			Como Wagram	147	
MOL	2400	Statiestraat 38a et 40	Proximus (Belgacom N.V)	240	28/09/2012
			Libre	380	28/09/2012
DREUX	28100	7, Rue de Paris	LA Poste	341	04/12/2012
SENS	89100	101, Grande Rue	Griffon	61	07/01/2013
PARIS	75012	27 Ter Boulevard Diderot	Chez Valentino	65	11/01/2013
PARIS	75012	140 Avenue Daumesnil	SARL Atelier d'Artistes	94	05/06/2013
BRUXELLES	01180	Chaussée d'Alseberg, 749	M. IDRIZAJ Ersin	106	14/10/2013
LE MANS	72000	39 Rue des Minimes/9 Place Aristide Briand	CRCAM Anjou Maine	53	17/12/2013
			SARL Beauty 72	92	17/12/2013
			GAUME Erick	50	17/12/2013
DREUX	28100	10 Grande Rue Maurice Viollette	Libre	111	19/12/2013
PARIS	75008	86 Avenue Miromesnil	QUADRIFOGLIO	145	20/12/2013
LYON	69002	27 Rue de Brest	Comptoir des cotonniers	170	10/01/2014
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alseberg, 839	Libre	90	30/01/2014
BLOIS	41000	25/27 Rue Denis Papin	SEPHORA	576	21/02/2014
			Mod'eco	389	21/02/2014
ROUEN	76000	70, Rue du gros horloge	Calzedonia	122	27/02/2014
ARRAS	62000	32, Rue Ernestale	Du Côté des Grands	84	28/02/2014
PARIS	75017	34 avenue des Ternes	SANDRO	281	27/02/2014
MARSEILLE	13006	66 Rue de Rome	PAUL 67	102	03/03/2014
DIJON	21000	27 Rue de la Liberté	Mister Minit	93	20/03/2014
BREST	29275	70 Rue de Siam	ARMAND THIERY	821	26/03/2014
DIEPPE	76200	84/86 Grande Rue	ETAM Lingerie	141	26/03/2014
LAVAL	53000	41 Rue du Général de Gaulle	SEPHORA	395	26/03/2014
VICHY	03200	12 Rue Georges Clémenceau	SEPHORA	824	26/03/2014
			PROMOD	228	26/03/2014
			Libre	197	26/03/2014
AVIGNON	84000	1, Rue Henri Fabre	SAS LE COMPTOIR NIKKEI	86	28/03/2014
TOULOUSE	31000	11 Place Wilson / 39 Rue Lafayette	Nocibe France Distribution	274	10/04/2014
NANTES	44000	8 Rue de la Barillerie	SARL Maestro	37	11/04/2014
PARIS	75015	15 Rue Violet	Dongne	28	24/04/2014
PARIS	75015	65 Rue de la convention	SARL Escarcel	44	18/06/2014
PARIS	75017	3 Rue Rennequin	SARL Le Grenier Rennequin	39	23/06/2014
PARIS	75017	87 Avenue de Clichy	La Princesse	43	03/07/2014
ARLES	13200	45 Rue de la République	Mathieu Daniel	49	03/07/2014
VERSAILLES	78000	5 Rue du Gal Leclerc	Société Générale	101	17/07/2014
			Comptoir de l'or	55	17/07/2014
AMIENS	80000	23-25 Place René Goblet	Roulier Patrick	320	28/07/2014
PARIS	75008	101 Boulevard Hausmann	Libre	119	30/07/2014
			Hôtelière du 99	84	12/12/2014
PARIS	75006	10 Rue du Cherche Midi	Libre	106	31/07/2014
ANTIBES	06600	15 Bld Albert 1er	JCM Investissement	67	28/08/2014
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	29 et 31 rue de Pologne	Zaza	69	21/10/2014
PARIS	75007	22 Rue de Grenelle	SAS Ami Paris	70	20/10/2014
PARIS	75011	147 Boulevard Voltaire	SARL De toutes les couleurs	99	21/10/2014
PARIS	75014	14 avenue Jean Moulin	Yilin	44	21/10/2014
PARIS	75012	251 avenue Daumesnil	SARL Vinocep	49	27/11/2014
PARIS	75001	9 rue Jean Jacques Rousseau	M.Larroze Jean-Pierre	32	17/12/2014
PARIS	75017	46 av Niel et 45 rue Rennequin	SAS Le Bonhomme de Bois Distribution	123	24/03/2015
AVIGNON	84000	1 Place Portail Matheron	Performance Immobilier	94	27/03/2015
PARIS	75018	25 rue Lambert	SARL Le Gabin	53	18/06/2015
PARIS	75012	32 rue du Faubourg Saint Antoine	Maisons du Monde	275	29/12/2015
THONON	74200	9 avenue du Général De Gaulle	Maisons du Monde	1043	29/12/2015
VENDOME	41100	71-73 rue du Change	Maisons du Monde	199	29/12/2015
SAINTE	17100	42 bis cours National -1 rue du Bois d'Amour	Maisons du Monde	611	29/12/2015
ANGERS	49000	12 rue Saint-Aubin	SARL NATEA	119	23/12/2015
ANGERS	49000	7-13 rue Saint-Aubin et 4bis-6 rue Corneille	J.S.M	131	23/12/2015
TOULOUSE	31000	45 rue des Tourneurs	Bijoux d'hier et d'aujourd'hui	32	10/12/2015
			M. et Mme Gautrand	50	10/12/2015
			Mme Rabiller Sandrine	81	10/12/2015
			M. Vives Stéphane	28	10/12/2015
AVIGNON	84000	51 rue Carnot-24 rue de la Croix	M. et Mme ALLAIN Bernard et Elizabeth	165	06/02/2017
			Boulangeries B.G.	71	06/02/2017
PARIS	75014	90 rue Didot	Société G5	25	19/05/2017
AVIGNON	84000	7 rue des Marchands-10 rue Favart	Soma	44	08/09/2017



Ville	Code Postal	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat
PARIS	75013	115 avenue d'Italie-35 rue Caillaux	SDV	52	09/10/2017
CLERMONT FERRAND	63000	11 rue du 11 Novembre	V2M	109	19/10/2017
LYON	69005	5 rue Gadagne-2 rue Saint Jean	Rayane and Co	187	26/12/2017
			Rayane and Co	0	26/12/2017
			Rayane and Co	0	26/12/2017
			Rayane and Co	0	26/12/2017
ISSY LES MOULINEAUX	92130	36/36 bis rue Ernest Renan	SAS Purple Coiffure	64	29/01/2018
PARIS	75002	31 boulevard de bonne nouvelle	SAS Mac & Ice	86	27/02/2018
			SAS RS Optic	25	27/02/2018
PARIS	75009	29 rue du Faubourg Montmartre	SARL ATELIER DU CUISTO	84	08/03/2018
PARIS	75006	21 rue des grands Augustins	Le gout de Taiwan	25	31/05/2018
PARIS	75016	23 rue des belles feuilles	SARL STIM	56	27/06/2018
PARIS	75014	7 rue Brezin	SARL Prest'Alliance	67	25/07/2018
PARIS	75010	65 rue du Faubourg du Temple	M. MOUJAHED Chafik	157	25/07/2018
PARIS	75017	89 Avenue des Ternes	Aroma	44	17/09/2018
PARIS	75005	135 Boulevard Saint-Michel	MHX Housse	73	17/09/2018
MONTPELLIER	34000	47 Grand rue Jean Moulin	SHOESHOE	32	24/10/2018
PARIS	75017	PARIS	OFFICE DEPOT	496	07/11/2018
PARIS	75003	28 RUE RAMBUTEAU	FONCIA TRANSACTION FRANCE	31	18/01/2019
LYON	69003	54 COURS DE LA LIBERTE	DECOR HEYTENS FRANCE	109	28/02/2019
CLERMONT FERRAND	63000	2 RUE JEAN ROCHON	LES CHOCOLATS BERNARD DUFOUX	93	12/03/2019
LYON	69008	60 AVENUE DES FRERES LUMIERES	M. BENICHOU Isaac	54	23/04/2019
ROUEN	76000	35 rue du Gros Horloge	M&L Distribution	281	02/04/2019
PARIS	75016	100 rue Chardon Lagache	Harmonie chez soi	134	30/07/2019
PARIS	75012	254 avenue Daumesnil	LMLD	71	29/07/2019
BORDEAUX	33000	28,30 cours de l'Intendance/8-8 bis rue de Grassi	Société Générale	3232	14/10/2019
PARIS	75001	10 rue du Mont Thabor	Les studios du château	52	25/10/2019
PARIS	75001	24 quai du Louvre	MJ Crêpes	94	25/10/2019
PARIS	75016	95 rue de Longchamp	Cinquante (Atelson)	122	25/10/2019
PARIS	75005	5 rue St Jacques	Parwiz Jomakhan	109	25/10/2019
PARIS	75016	146 rue de la Pompe	Beauty Story	78	25/10/2019
			L'Atelier du regard	45	25/10/2019
PARIS	75004	16 rue de Rivoli	Passion luxe	63	25/10/2019
PARIS	75005	36 rue Mouffetard	Mr Asis	22	25/10/2019
PARIS	75007	1-3 place du Palais Bourbon	Brasserie Le Bourbon	197	25/10/2019
PARIS	75016	80 avenue Paul Doumer	Bonton	181	25/10/2019
PARIS	75008	66 boulevard Malesherbes	Greizophi	137	25/10/2019
PARIS	75017	26 rue Poncelet	Déco Poncelet	66	25/10/2019
PARIS	75008	27 boulevard Malesherbes	Stones Services of France	409	25/10/2019
PARIS	75007	12 place Joffre	Cantegrill	265	25/10/2019
PARIS	75017	21 rue Poncelet	Witradis	70	25/10/2019
			Fabrizio	85	25/10/2019
PARIS	75008	44 avenue Georges V	La boutique des caviars	154	25/10/2019
PARIS	75015	77 rue de la Convention	Saita	99	25/10/2019
PARIS	75015	75 rue de la Convention	Bazar and Cook	104	25/10/2019
PARIS	75015	79 rue de la Convention	Arsum	101	25/10/2019
PARIS	75016	140 rue de la Pompe	M. Philippe MELIYI (Body Care Select)	50	25/10/2019
PARIS	75009	52 rue des Martyrs - 2 square Trudaine	Bred	178	25/10/2019
PARIS	75010	139 avenue Parmentier	Ria	66	25/10/2019
PARIS	75017	2 rue Gustave Doré	Churrascaria O Argoselo	60	25/10/2019
PARIS	75018	67 rue Caulaincourt	Cabinet Fredelion	40	25/10/2019
PARIS	75012	56 boulevard Picpus	Crecheo	103	25/10/2019
			Libre	55	25/10/2019
PARIS	75001	31 rue du Jour - 11 rue Montmartre	Klep's	65	25/10/2019
PARIS	75015	83 rue de la Convention	Pressing du XVe	59	25/10/2019
			Librairie l'Instant	67	25/10/2019
			Vapocalypse	60	25/10/2019
PARIS	75005	52 rue St Louis en l'Île	Luxure restauration	30	25/10/2019
LYON	69004	17 place de la Croix-rousse	N'Guyen Van Tuan	77	16/12/2019
			Librairie Monnier	77	16/12/2019
PARIS	75010	137 rue du Faubourg du Temple	Bienfait santé invest	197	07/02/2020
PARIS	75004	8 avenue Victoria	Viva'son alpha	68	10/02/2020
PARIS	75014	186 avenue du Maine	Sesterce	60	17/03/2020
VILLEURBANNE	69100	5 place Charles Hernu	BNP PARIBAS	259	20/05/2020
LYON	69007	23 rue Marc Bloch	Faunoa	120	28/05/2020
LYON	69008	3 place du 11 novembre 1918	Picard Surgelés	292	28/05/2020
			Caisse d'Epargne Rhone Alpes	289	28/05/2020
			Okyanus Palace	428	28/05/2020
TOULOUSE	31000	19 rue des Changes	TBL 31	71	09/06/2020
PARIS	75012	22 rue de Lyon - 49 avenue Ledru Rollin	LCL	126	08/06/2020
			Harmonie mutuelle Foncière et Lieux de vie	122	08/06/2020
PARIS	75015	2 rue Sarasate - 93 rue de la Convention	Pharmacie du nouveau Boucicaut	99	08/06/2020
PARIS	75017	113 rue de Courcelles	Sweet Pants	80	08/06/2020
			Ren Mode	84	08/06/2020
			Noizat Liliane	78	08/06/2020
PARIS	75015	1 rue Sarasate - 91 rue de la Convention	Nop Alice	26	08/06/2020
			Sogeca	61	08/06/2020
PARIS	75014	59 rue d'Alésia	Services à domicile en Val d'Oise	59	04/06/2020
PARIS	75014	132-136 boulevard Montparnasse	Rebond et Développement	62	04/06/2020
PARIS	75010	4 rue du château Landon	MIS	77	04/06/2020
			Bobby barber	32	04/06/2020

Tableau du patrimoine direct au 31 décembre 2020

Ville	Code Postal	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat
PARIS	75018	55 boulevard Barbès	New York Nails	33	04/06/2020
			Barbès distribution	618	04/06/2020
PARIS	75015	27 quai de Grenelle	New Okito	185	04/06/2020
LEVALLOIS PERRET	92300	45 rue Voltaire	Milkle	38	15/06/2020
PARIS	75018	186 rue Ordener	Drisana	42	15/06/2020
PANTIN	93500	117 avenue Jean Lolive	Pantin distribution	74	15/06/2020
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	19 rue des Quatre Cheminées	Bien à la maison	145	30/06/2020
CLICHY	92110	11 rue Henri Poincaré	Pierre & Olivier	93	30/06/2020
LEVALLOIS PERRET	92300	7/9 place Jean Zay	La Kaz d'Emilie	115	30/06/2020
NEUILLY PLAISANCE	93360	36 avenue du Maréchal Foch	Laëtitia Esthétiques	39	30/06/2020
PARIS	75003	15 boulevard du Temple	Wujin 1376	41	30/06/2020
PARIS	75004	6 rue de Jarente	Resto Jarente	48	30/06/2020
PARIS	75006	25 rue des Grands Augustins	Sogera-KGB	121	30/06/2020
PARIS	75007	68 rue de Babylone	ANG	42	30/06/2020
PARIS	75009	20 rue Henri Monnier	Myrtille Beck Paris	42	30/06/2020
PARIS	75011	2 rue de la pierre Levée	Lynda	35	30/06/2020
PARIS	75011	38 boulevard Beaumarchais	Lizi Ye	18	30/06/2020
PARIS	75011	38 boulevard Beaumarchais	Altersmoke	30	30/06/2020
PARIS	75011	90 rue de la folie Méricourt	Tabula rasa	116	30/06/2020
PARIS	75015	74 rue de la croix Nivert	Cherine & Co	79	30/06/2020
PARIS	75017	16 avenue de Villiers	Chaumette Villiers	87	30/06/2020
PARIS	75017	16 rue Jouffroy d'Abbans	La Corbeille des 4 saisons	86	30/06/2020
VERSAILLES	78000	42 avenue de Saint Cloud	SF Electronique	125	30/06/2020
VERSAILLES	78000	7/9 rue des deux portes	Alma	71	30/06/2020
VINCENNES	94300	49 rue de Fontenay	Megna	91	30/06/2020
LYON	69001	12 rue d'Algérie	Chaussures Arthur	118	30/06/2020
PARIS	75008	21 rue Treilhard	KRIEF Charles	36	23/07/2020
PARIS	75020	181 rue des Pyrénées	Districonso	71	23/07/2020
PARIS	75014	10 rue Mouton Duvernet	Hanan BENIAICH	18	23/07/2020
PARIS	75014	27 rue raymond Losserand	Sunny relax	19	23/07/2020
			Hafija	24	23/07/2020
PARIS	75018	42 boulevard Ornano	Zaira Mode	24	23/07/2020
PARIS	75018	47 boulevard Barbès	HMA-Bioexo	83	23/07/2020
PARIS	75019	66 rue Rébéval	Saibi Younes	28	23/07/2020
PARIS	75008	49-51 rue de Ponthieu	Al Awtar	83	21/07/2020
PARIS	75009	49 rue de Douai	Ranym	14	23/07/2020
PARIS	75011	38 rue Servan	LBL	98	23/07/2020
PARIS	75001	87 rue de rivoli	Libre	104	17/07/2020
PARIS	75015	94 bis,96, 96 bis et 98 avenue de Suffren	Illumination Mac Guff SAS	371	11/09/2020
			Illumination Mac Guff SAS	546	11/09/2020
			Illumination Mac Guff SAS	473	11/09/2020
			Illumination Mac Guff SAS	554	11/09/2020
			Illumination Mac Guff SAS	1028	11/09/2020
			Illumination Mac Guff SAS	1592	11/09/2020
			Illumination Mac Guff SAS	0	11/09/2020
			Illumination Mac Guff SAS	0	11/09/2020
BOIS COLOMBES	92270	139 rue des Bourguignons	Malik Deco Bazar	116	18/09/2020
PARIS	75014	31 rue Raymond Losserand	Siddhi Exotique	39	18/09/2020
BORDEAUX	33800	246 cours de la Marne	Société Générale	178	09/10/2020
TOULOUSE	31000	31 rue Boulbonne	Prola	36	30/11/2020
LYON	69001	21-23 rue d'Algérie	Carrefour proximité France	359	16/12/2020
			TW Terreaux	284	
			Cavalcante	17	
			Terme optique	67	
			Le cri du Kangourou	217	
			CMCV Corporation	90	
			Akdag	259	
			Akdag	58	
			Bezeghiche	137	
			Effect On line	247	
ASNIERES	92600	40 grande rue Charles de gaulle	CTF Optique	28	18/12/2020
			MSW	87	
ASNIERES	92600	84 rue des Bourguignons	Marionnaud	177	18/12/2020



Tableau du patrimoine indirect au 31 décembre 2020

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Commission 4%	Prix de revient	Valeur brute réévaluée au 01/01/07
SCPI EFIMMO	Usufruit temporaire de 4 680 parts	280 727	6 332	449	287 509	-
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 81 parts	21 685	-	1 037	22 722	-
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 15 282 parts	1 275 965	11 836	20 084	1 307 885	-
SCPI SOFIPIERRE	Usufruit temporaire de 988 parts	148 878	2 382	2 373	153 633	-
SCPI IMMORENTE 2	Usufruit temporaire de 393 parts	14 970	462	-	15 432	-
SCPI PFO2	Usufruit temporaire de 322 parts	18 362	918	925	20 205	-
SCPI PLACEMENT PIERRE	Usufruit temporaire de 285 parts	3 574	179	180	3 933	-
FRAIS DE REFINANCEMENT	Usufruit temporaire de parts	-	5 310	254	5 564	-
Total immobilisations incorporelles		1 764 161	27 419	25 303	1 816 883	-
NOVAPIERRE	2 530 parts	999 200	-	47 802	1 047 002	-
SCPI ACTIPIERRE 2	100 parts	25 000	-	1 196	26 196	-
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663 parts	193 149	-	9 240	202 389	-
SCPI BUROBOUTIC	1 465 parts	350 347	-	16 761	367 107	-
SCPI CIFOCOMA 2	373 parts	160 140	-	7 661	167 801	-
SCPI FICOMMERCE	820 parts	157 490	-	7 534	165 024	-
SCPI EFIMMO	738 parts	84 381	3 541	4 217	92 138	136 161
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300 parts	1 893 000	-	90 721	1 983 721	-
SCPI IMMORENTE	3 773 parts	999 845	-	47 833	1 047 678	-
SCPI SELECTINVEST 1	147 parts	47 931	4 354	2 522	54 807	84 756
SCPI SOFIPIERRE	1 294 parts	413 913	3 332	19 961	437 206	533 514
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200 parts	2 000 000	-	-	2 000 000	-
SARL ROSE	6 000 parts	1 200 000	-	-	1 200 000	-
Total TIAP		8 524 395	11 227	255 448	8 791 070	-
Vastned Retail N.V	617 728 titres	15 520 416	1 552	-	15 521 968	-
TOTAL GÉNÉRAL		25 808 972	40 198	280 751	26 129 921	-

19 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

19.1	RAPPORT DE LA GÉRANCE SUR LES RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	144
19.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	147
19.3	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	157
19.4	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	159
19.5	PROJETS DE RÉOLUTIONS	163

19.1 RAPPORT DE LA GÉRANCE SUR LES RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Conformément aux dispositions légales et statutaires en vigueur, le présent rapport a été établi par votre Gérant, la société SELECTIRENTE Gestion, à l'effet de soumettre à votre approbation des projets de résolutions portant sur l'ordre du jour suivant :

- **Première résolution** - Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- **Deuxième résolution** - Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020, transfert de réserves et distribution ;
- **Troisième résolution** - Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- **Quatrième résolution** - Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- **Cinquième résolution** - Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- **Sixième résolution** - Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- **Septième résolution** - Approbation des informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise en application de l'article L.22-10-34 I du Code de commerce ;
- **Huitième résolution** - Correction de la Vingt-deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 3 février 2021 ;
- **Neuvième résolution** - Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

Les résolutions qui vous sont proposées dans le présent rapport de la Gérance sont principalement destinées à donner à votre Société les moyens financiers de se développer et de mener à bien sa stratégie, afin d'associer à sa réussite l'ensemble des constituants de la Société, notamment ses actionnaires et salariés. Ces projets de résolutions sont présentés de manière succincte ci-dessous, et détaillés plus avant dans un tableau synthétique ci-

dessous, auquel nous vous invitons à vous reporter et qui fait partie intégrante de ce rapport.

Le présent rapport a pour objet de présenter les projets de résolutions soumis par votre Gérance à votre Assemblée. Composé de la présente introduction et d'un exposé des motifs, il est destiné à vous présenter les points importants des projets de résolutions, conformément à la réglementation en vigueur ainsi que les meilleures pratiques de gouvernance recommandées sur la place financière de Paris. Il ne prétend par conséquent pas à l'exhaustivité ; aussi est-il indispensable que vous procédiez à une lecture attentive du texte des projets de résolutions avant d'exercer votre droit de vote.

I. Approbation des états financiers 2020 (1^{ère} résolution)

Le premier point à l'ordre du jour porte sur l'approbation des comptes annuels de SELECTIRENTE (1^{ère} résolution). Les comptes de SELECTIRENTE pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'arrêtés par la Gérance, font ressortir un bénéfice net de 10 907 723,92 euros contre un bénéfice net de 8 774 664,05 euros au titre de l'exercice précédent.

Les commentaires détaillés sur ces comptes annuels figurent à la Section 6.1 (Situation Financière) du Document d'Enregistrement Universel.

II. Affectation du résultat (2^{ème} résolution)

Au titre de la 2^{ème} résolution, l'Assemblée est appelée à constater que le résultat net comptable de l'exercice s'élève à un bénéfice net de 10 907 723,92 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La Gérance, en accord avec le Conseil de Surveillance, propose de :

1) transférer un montant de 333 024,79 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;

2) fixer le montant du dividende à 3,25 € par action ;

3) d'attribuer à l'associé commandité SELECTIRENTE Gestion un dividende précipitaire de 1 356 204,85 euros ; en effet, SELECTIRENTE Gestion, en qualité d'associé commandité et conformément à l'article 14.1 des statuts de SELECTIRENTE, a droit, à titre de préciput et en cas de bénéfice distribuable, à une rémunération égale à 10% du montant de la distribution autorisée ;

4) d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

<i>Bénéfice net comptable de l'exercice 2020</i>	
	10 907 723,92 €
Report à nouveau antérieur	+ 15 326,50 €
Dotations à la réserve légale	- 545 386,20 €
Bénéfice distribuable	10 377 664,22 €
<i>Distributions</i>	
Dividende en numéraire de 3,25 euros par action ⁽¹⁾	- 13 562 048,50 €
Préciput de l'associé commandité ⁽¹⁾	- 1 356 204,85 €
Représentant un montant maximum ⁽¹⁾ de	- 14 918 253,35 €
<i>Affectation</i>	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	- 10 377 664,22 €
Prélèvement sur le poste « Ecart de réévaluation distribuable »	- 4 540 589,13 €
Solde du report à nouveau	0,00 €

(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2020 et pourra varier selon le nombre d'actions ouvrant effectivement droit au dividende à la date de détachement du dividende, notamment en fonction du nombre d'actions auto-détenues à cette date. Le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de l'existence d'actions auto-détenues à la date du versement du dividende pourra être affecté au compte du report à nouveau.

Il est rappelé, ci-après, le montant des dividendes mis en distribution, au titre des trois exercices précédents :

<i>Exercice</i>	Dividende par action (€)
2017	3,20
2018	3,45
2019	3,50

Pour les personnes physiques domiciliées fiscalement en France, il est rappelé que ces dividendes versés étaient éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

III. Examen et autorisation des conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce (3^{ème} résolution)

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance ainsi que du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce (figurant à la Section 19.4 (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées) du Document d'Enregistrement Universel, vous serez appelés à constater qu'ils n'ont été avisés d'aucune convention nouvelle autorisée par le Conseil de Surveillance et conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, et à approuver les conclusions dudit rapport.

En application de l'article L.226-10 du Code de commerce, nous vous informons que la convention de délégation de gestion entre SELECTIRENTE et son actionnaire Sofidy, conclue en date du 23 octobre 1997 et modifiée par les avenants n°1 du 14 janvier 2003 et n°2 du 2 août 2006, déjà approuvée par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

IV. Rémunérations versées au cours de l'exercice 2020 ou attribuées au titre de l'exercice 2020 au Directoire et au Président du Conseil de surveillance (4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} résolutions)

En application des dispositions de l'article L.225-37 et L.22-10-34 II du Code de commerce, le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de surveillance présente les informations relatives aux éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération

totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice font l'objet de résolutions distinctes pour le Directoire et le Conseil de Surveillance devant être soumises à l'approbation de l'Assemblée. Les informations relatives aux deux membres du Directoire figurent à la Section 19.2 du Document d'Enregistrement Universel, décrites spécifiquement dans le paragraphe intitulé « *Approbation des éléments de rémunération et avantages de toutes natures versés ou attribués au Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020* » et celles relatives au Président du Conseil de Surveillance à la Section 19.2 du Document d'Enregistrement Universel, décrites spécifiquement dans le paragraphe intitulé « *Approbation des éléments de rémunération et avantages de toutes natures versés ou attribués au Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020* ».

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance ainsi que des informations présentées au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise et figurant à la section 19.2 du Document d'Enregistrement Universel, les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2020 au Directoire et au Conseil de Surveillance sont soumis à votre approbation dans le cadre des 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} résolutions.

V. Rémunérations versées au cours de l'exercice 2020 ou attribuées au titre de l'exercice 2020 aux mandataires sociaux (7^{ème} résolution)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 7^{ème} résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé, décrites dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 19.2 du Document d'Enregistrement Universel.

En application des dispositions de l'articles L. 22-10-34 I, le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de Surveillance présente les informations relatives à la rémunération totale et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé par votre Société ainsi qu'aux engagements de toute nature pris par votre Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance ainsi que des informations mentionnées à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, présentées au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise et figurant à la Section 19.2 du Document d'Enregistrement Universel, vous serez appelés à approuver lesdites informations dans le cadre de la 7^{ème} résolution.

VI. Echéance du mandat du co-commissaire aux comptes KPMG (8^{ème} résolution)

L'Assemblée Générale du 3 février 2021, dans le vote de sa 22^{ème} résolution, a nommé le cabinet KPMG, représenté par Monsieur Régis Chemouny, en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 ans à compter de sa nomination.

La Gérance propose de rallonger l'échéance du mandat du co-commissaire aux comptes jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, corrigeant ainsi la date de ladite échéance indiquée par erreur au 31 décembre 2025 dans la 22^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 3 février 2021.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien adopter les résolutions correspondantes.

VII. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales (9^{ème} résolution)

Enfin, nous vous demandons de donner tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale des actionnaires, à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

Selectirente Gestion, Gérant

19.2 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport est établi par le Conseil de surveillance en application des articles L. 226-10-1 et L. 22-10-78 du Code de commerce. Ce rapport inclut les informations, le cas échéant adaptées aux sociétés à conseil de surveillance, mentionnées aux articles L. 225-37-3 à L. 225-37-5, et

notamment des informations sur la gouvernance de la société, des informations sur la rémunération des dirigeants et mandataires sociaux, des informations concernant la structure du capital et des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public

COMPOSITION ET ORGANISATION DE LA GÉRANCE

1. Composition de la Gérance

La gérance de SELECTIRENTE est assurée par SELECTIRENTE Gestion, une société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros dont le siège social est situé 303, square des Champs-Élysées, 91026 Evry-Courcouronnes et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 891 372 294.

SELECTIRENTE Gestion est également l'associé commandité de la Société.

2. Mandat du Gérant

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce, il est précisé que le Gérant n'a pas d'autre fonction au sein du Groupe ou en dehors du Groupe.

3. Rémunération de la Gérance

Politique de rémunération de la Gérance

Conformément à l'article L. 22-10-76, II du Code de commerce, la politique de rémunération de la Gérance a fait l'objet d'un projet de résolution soumis à l'accord à l'associé commandité et à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire chaque année et lors de chaque modification importante de cette politique.

Les éléments de la politique de rémunération de la Gérance ont été approuvés par l'Assemblée Générale Mixte réunie le 3 février 2021.

L'associé commandité ne peut déroger à l'application de la politique de rémunération que dans les conditions prévues par la loi et en particulier l'article L. 22-10-76, III du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 22-10-76, I du Code de commerce, les éléments de la politique de rémunération s'appliquant à la Gérance sont établis par l'associé commandité après avis du Conseil de surveillance et en tenant compte des principes et conditions fixés par les statuts de la Société.

Pour établir la politique de rémunération relative à la Gérance, l'associé commandité a pris en compte les principes et les conditions fixés par l'article 8.3 des statuts de la Société.

Éléments de la politique de rémunération du Gérant :

- Aux termes l'article 8.3 des statuts de la Société, aussi longtemps que la Société sera administrée par un seul Gérant, ce Gérant a droit à une rémunération annuelle égale à 0,40% HT de l'actif brut réévalué consolidé de la

Société. Les statuts prévoient que cette rémunération fixe lui sera versée chaque semestre à l'issue de l'arrêté des comptes semestriels ou annuels sur la base de l'actif brut réévalué consolidé déterminé le dernier jour du semestre précédent. Le Gérant a la possibilité, en cours de semestre, de recevoir une avance à valoir sur cette rémunération. Cette avance ne pourra excéder 50% de la rémunération due au titre du semestre précédent et viendra en déduction du montant total de la rémunération versée au Gérant.

- Outre cette rémunération fixe, le Gérant aura droit à une rémunération variable sur chacune des transactions calculées de la façon suivante :
 - une commission d'investissement égale à 2,5% HT du prix de revient tous frais et droits inclus (hors TVA) de chaque acquisition réalisée de manière directe ou indirecte avec un minimum de 25.000,00 euros HT par actif ; et
 - une commission d'arbitrage égale à 0,5% HT du prix net vendeur de chaque actif cédé de manière directe ou indirecte avec un minimum de 10.000,00 euros HT par actif.

Ces rémunérations, exigibles à l'issue de chaque transaction, feront l'objet d'une approbation par l'associé commandité et l'Assemblée générale ordinaire conformément aux règles applicables.

- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs autres Gérants seraient nommés par le ou les associés commandités, le ou les associés commandités décideront si l'un quelconque des Gérants, au choix du ou des associés commandités, conservera la rémunération décrite ci-dessus ou si les Gérants se répartiront la rémunération décrite ci-dessus et selon quelles modalités. À défaut pour un Gérant de percevoir la rémunération décrite ci-dessus, sa rémunération (montant et modalités de paiement) sera fixée par décision du ou des associés commandités après avis du Conseil de surveillance et, sauf si ledit Gérant ne perçoit pas de rémunération, soumise à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.
- Aux termes des statuts de la Société, le ou les Gérants ont également droit, sur présentation de justificatifs, au remboursement des frais engagés dans l'intérêt de la Société.
- En cas de révocation sur décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le Gérant aura droit au versement par la Société, prorata temporis, de la rémunération qui lui est due jusqu'au jour de la perte de sa qualité de Gérant et au versement par la Société d'une

indemnité correspondant à la somme de (i) deux tiers d'une année de rémunération fixe (sur la base de la moyenne des rémunérations fixes des deux derniers exercices complets) et (ii) un tiers d'une année de rémunération variable (sur la base de la moyenne des rémunérations variables des deux derniers exercices complets).

- Dans la mesure où la rémunération est statutaire, elle n'entre pas dans le champ d'application du régime des conventions réglementées prévu par l'article L.226-10 du Code de commerce (qui renvoie aux articles L.225-38 à L.225-43 du Code de commerce).
- Le Gérant ne bénéficie d'aucune attribution d'options d'actions, d'actions gratuites, d'actions de performance, ou de tout autre avantage de long terme (BSA, etc.). Il n'a pas droit à une indemnité de prise de fonction, ni à une indemnité de cessation de fonctions sauf dans le cas visé ci-dessus.
- Le Gérant étant une personne morale, il n'a pas lieu de bénéficier d'un régime de retraite supplémentaire.

La rémunération fixe du Gérant, soit 0,40% HT de l'actif brut réévalué consolidé de la Société, vise à rémunérer les services fournis au titre des missions que celui-ci réalise, avec l'appui de son actionnaire à 100 %, Sofidy, pour le compte de la Société, qui n'a pas de salariés.

Le Gérant est dirigé par un Président, en charge notamment de la stratégie, des décisions d'investissements, des levées de capitaux, de la politique de financement, de la communication financière, des relations investisseurs et de la gestion des risques de la Société. Il est assisté d'un directeur de l'immobilier et des opérations ainsi que d'un directeur administratif et financier. En outre le Gérant a conclu une convention de prestation de conseil et d'assistance avec son actionnaire Sofidy.

Les missions de Sofidy couvrent notamment des prestations de conseils, d'assistance dans la négociation et l'exécution des opérations, d'assistance dans la gestion des biens immobiliers, du property management, des services de comptabilité et de l'assistance juridique.

La rémunération du Gérant permet ainsi de couvrir les coûts de rémunération de l'ensemble de ces services assurés directement ou pilotés par le Gérant, les loyers des locaux hébergeant le Gérant, les frais d'informatique de la Gérance ainsi que des dépenses de fonctionnement.

La rémunération variable est composée de commissions d'investissements et d'arbitrage. Elle vient rétribuer les efforts déployés par le Gérant pour améliorer et développer le parc immobilier et permet ainsi d'assurer un alignement entre les performances du Gérant et la stratégie de développement de la Société.

Dans la mesure où la Société n'a pas de salarié, la politique de rémunération de la Gérance ne prend pas en compte les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société qui en est dépourvue.

Cette politique de rémunération établit un cadre de rémunération compétitif, adapté à la stratégie et au contexte de l'entreprise et a notamment pour objectif de promouvoir sa performance sur le moyen et long terme. Elle est à ce titre, conforme à l'intérêt social de la Société.

Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Au cours des trois exercices précédents, Messieurs Jérôme GRUMLER et Monsieur Michael RICCIARELLI Membres du Directoire, n'ont perçu ou ne se sont vu attribuer en 2020 aucune rémunération directe ou indirecte au titre de leur fonction au sein du Directoire de SELECTIRENTE. Le taux de présence des membres du Directoire aux réunions au 31 décembre 2020 est de 100 %.

En application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, les éléments composant la rémunération totale, avantages de toutes natures versés ou attribués au Directoire sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale dans le cadre de la cinquième résolution (Monsieur Jérôme GRUMLER, Président du Directoire) et sixième résolution (Monsieur Michael RICCIARELLI, membre du Directoire).

Il est rappelé que les membres du Directoire sont salariés de Sofidy, ayant elle-même géré SELECTIRENTE en 2020 en vertu d'une convention de délégation de gestion complète signée entre les deux sociétés. Cette convention prévoit notamment en rémunération de la mission de gestion du patrimoine immobilier de la société une commission de gestion qui s'est élevée à 1 462 424 € au titre de l'exercice 2020, à 1 174 353 € au titre de l'exercice 2019, 1 072 488 € au titre de l'exercice 2018, 1 084 213 € au titre de l'exercice 2017 et 1 118 857 € au titre de l'exercice 2016. Elle prévoit en outre en rémunération de la mission de préparation d'exécution des programmes d'investissement, une commission d'investissement qui s'est élevée à 3 932 583 € au titre de l'exercice 2020, à 2 924 827 € au titre de l'exercice 2019, 463 995 € au titre de l'exercice 2018, 101 832 € au titre de l'exercice 2017 et 0 € au titre de l'exercice 2016.

En référence à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, il est précisé que SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié.

Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance

1. Composition du Conseil de Surveillance

À la date d'établissement du présent rapport, le Conseil de Surveillance est composé de douze membres nommés par l'Assemblée Générale Mixte en date du 3 février 2021. Le Conseil choisit parmi ses membres un Président et un Vice-Président.

Il est actuellement composé de :

- Monsieur Pierre VAQUIER, Président du Conseil et Président du Comité d'Investissement ;
- Monsieur Hubert MARTINIER, Vice-Président ;
- Madame Dominique DUDAN, Présidente du comité d'Audit et des risques;

- Monsieur Frédéric JARIEL ;
- Monsieur Philippe LABOURET ;
- Madame Cécile MAYER LEVI ;
- Madame Nathalie DE MORTEMART ;
- Madame Marie SARDARI ;
- La société PLEIADE, représentée par Monsieur Vincent FARGANT ;
- La société SOFIDIANE, représentée par Madame Sylvie MARQUES ;
- La société PRIMMONIAL CAPIMMO, représentée par Monsieur Louis MOLINO ; et
- La société SOGECAP, représentée par Monsieur Eric JOSEPH.

Il est précisé que le Conseil de surveillance ne comporte pas de membre représentant des salariés et/ou d'actionnaires salariés et que la Société n'est pas astreinte à une telle obligation de nomination, conformément aux termes des dispositions de l'article L. 226-5-1 du Code de commerce.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à six reprises en 2020 depuis la validation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les 10 juin, 27 juillet, 7 août, 11 septembre, 27 novembre et 9 décembre 2020, ainsi que les 14 janvier et 3 février 2021 pour examiner le déroulement de l'exercice 2020, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion, les comptes de l'exercice ainsi que sa transformation en société en commandite par actions suivie de l'offre publique de retrait initiée par la société Sofidy sur les actions de la Société. Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance à ces réunions est de 87,1 %.

Le Conseil de surveillance réuni le 3 février 2021 a approuvé le règlement intérieur du Conseil de Surveillance. En application de la recommandation n°7 du Code Middlenext, le règlement intérieur du Conseil de Surveillance est disponible sur le site internet de la Société.

Liste des mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce, la liste des mandats et fonctions de chacun des membres du Conseil de Surveillance figure à la section 11.1 du Document d'Enregistrement Universel.

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil

À la date d'établissement du présent rapport, le Conseil de Surveillance est composé à ce jour de sept hommes et cinq femmes, soit un taux de mixité de 42 % et respecte donc les dispositions des articles L.226-4-1 et L. 22-10-74 du Code de commerce.

2. Indépendance des membres du Conseil de Surveillance

En date du 3 février 2021, le Conseil de Surveillance s'est réuni et a approuvé l'adoption du code de gouvernement d'entreprise Middlenext (le « Code Middlenext »). Par ailleurs, le Conseil de Surveillance a défini les critères devant servir à la qualification de membre indépendant, et ce en application de la recommandation n°3 du Code Middlenext. Ainsi, le membre indépendant du Conseil doit :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent,

prestataire, créancier, banquier...) et ne pas l'avoir été au cours des deux dernières années,

- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif,
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le Conseil de Surveillance a, le 3 février 2021, procédé à l'évaluation de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance et, au regard de ces critères, a pris acte à l'issue de cet examen que les membres du Conseil de Surveillance de la Société pouvant être qualifiés d'indépendants sont :

- Madame Dominique DUDAN ;
- Monsieur Philippe LABOURET ;
- Monsieur Hubert MARTINIER ; et
- la société Pleiade, représentée par Monsieur Vincent FARGANT.

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité, de l'absence de salariés et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, qui sont confiées à Sofidy, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil de Surveillance d'autres comités que le Comité d'Investissement et le Comité d'Audit, dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 12.3 ci-dessus.

3. Comité d'investissements

Composition et réunions

Afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé en 2006 la mise en place d'un Comité d'Investissements.

Programmé pour se tenir aux mêmes dates que chaque conseil de surveillance, pour autant qu'il y ait objet à débattre, le Comité d'Investissements s'est réuni à deux reprises en 2020, le 3 avril ainsi que le 26 avril 2020. Le taux de présence des membres du Comité d'Investissement aux réunions est de 100 %.

À la suite de la transformation de la Société en société en commandite par actions et en application des dispositions de l'article 10.3.3 des statuts de la Société tels qu'adoptés par l'assemblée générale mixte en date du 3 février 2021, le Conseil de Surveillance a décidé la création d'un comité d'investissement composé de trois membres :

- Monsieur Pierre VAQUIER, président,
- Monsieur Frédéric JARIEL, vice-président,
- Monsieur Hubert MARTINIER, membre.

Le Conseil de Surveillance réuni le 3 février 2021 a également adopté le règlement intérieur du comité d'investissement.

Il se réunit à l'initiative de son Président, à la demande du Président du Conseil ou de la Gérance, la convocation pouvant se faire par tous moyens, y compris verbalement.

Le comité est présidé par le président, à défaut, par le vice-président du comité.

Le comité peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence.

Il ne peut valablement se réunir que si la moitié de ses membres au moins sont présents ou réputés présents.

Les membres du comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter aux réunions du comité.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou réputés présents, les membres ayant un intérêt direct ou indirect à l'investissement envisagé ne prenant pas part au vote. En cas d'urgence, les membres peuvent être invités à faire part de leur vote par courriel. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Le comité d'investissement se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire préalablement à tout engagement de la Société nécessitant l'avis du comité d'investissement.

Le président du comité établit l'ordre du jour des réunions et le communique au Président du Conseil. Le comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil, sous forme d'informations, d'avis, de propositions, de recommandations ou de comptes rendus précis et complets.

Le secrétariat des travaux du comité est assuré par l'un des membres du comité désigné par le Président.

Compte tenu de la dispersion des investissements, le Comité d'Investissements n'a eu à ce jour à se prononcer que sur deux projets d'acquisition qui aurait représenté plus de 10 % de la valeur réévaluée du patrimoine de la Société.

Missions

Le comité d'investissement a pour mission :

1. d'étudier et de donner à la Gérance un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de la valeur réévaluée du patrimoine de la Société.

Pour apprécier ce seuil de 10 %, la valeur réévaluée du patrimoine est arrêtée à la date de la dernière clôture semestrielle ou annuelle et est déterminée sur la base de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la Société retenus à cette date dans le calcul de son ANR EPRA NDV (net disposal value).

En cas d'avis défavorable du comité d'investissement, tout membre du comité ou la Gérance peut saisir le Conseil de Surveillance dans sa formation plénière, afin qu'il étudie et donne un second avis sur le projet d'investissement concerné.

2. d'étudier et de donner à la Gérance un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un ou de plusieurs éléments d'actif de la Société d'un montant supérieur à 15 % de la valeur réévaluée du patrimoine de la Société.

Pour apprécier ce seuil de 15%, la valeur du ou des éléments d'actif dont la cession est envisagée est celle de la dernière évaluation hors droits réalisée par les experts immobiliers et la valeur réévaluée du patrimoine est arrêtée à la date de la dernière clôture semestrielle ou annuelle et est déterminée sur la base de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la Société retenus à cette date dans le calcul de son ANR EPRA NDV (net disposal value).

4. Comité d'Audit et des risques

Composition et réunions

Le Conseil de Surveillance a mis en place, en date du 1^{er} septembre 2010, un Comité d'Audit.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, il s'est réuni à 9 reprises le 17 février, le 3 avril, le 6 mai, le 27 juillet, le 11 septembre, le 23 novembre, le 8 décembre 2020, ainsi que le 4 février et le 31 mars 2021 afin d'examiner l'information financière au titre de l'exercice 2020, en présence du Président du Directoire et du commissaire aux comptes jusqu'au 3 février 2021 puis en présence de la Gérance à compter du 3 février 2021. Le rapport de ce dernier a confirmé la confiance que nous pouvons avoir dans la maîtrise des risques par le Directoire jusqu'au 3 février 2021 et la Gérance à partir du 3 février 2021.

Le taux de présence des membres du Comité d'Audit au titre de l'année 2020 est de 90,5 %.

À la suite de la transformation de la Société en société en commandite par actions et en application des dispositions de l'article 10.3.3 des statuts de la Société tels qu'adoptés par l'assemblée générale mixte en date du 3 février 2021, le Conseil de Surveillance a décidé la création d'un comité d'Audit et des risques composé de trois membres :

- Madame Dominique DUDAN, membre indépendante, présidente,
- Monsieur Pierre VAQUIER, membre,
- Monsieur Hubert MARTINIER, membre.

Le Conseil de Surveillance réuni le 3 février 2021 a également adopté le règlement intérieur du comité d'Audit et des risques.

Il se réunit à l'initiative de son Président, au siège social, ou en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Les membres du Comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou réputés présents du Comité.

Chaque réunion donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal par le secrétaire qui transmet les comptes rendus des réunions du Comité à tous les membres dudit Comité.

Le président du Comité doit assister aux réunions du Conseil au cours desquelles les comptes sont examinés.

Le Comité d'Audit et des risques revoit chaque année les modalités de son fonctionnement, examine sa propre efficacité et met en oeuvre tout changement nécessaire après approbation du Conseil de surveillance.

Au moins une fois par an, le Comité d'Audit et des risques doit se réunir pour s'entretenir avec les auditeurs internes et externes en l'absence de la Gérance.

La Gérance, les autres membres indépendants du Conseil de surveillance, le directeur financier, le responsable de l'audit interne, les auditeurs externes et toute autre personne peuvent assister aux réunions sur invitation du Comité.

Les auditeurs externes ou les auditeurs internes peuvent demander qu'une réunion soit organisée s'ils l'estiment nécessaire.

Missions

Le comité d'Audit et des risques est chargé des missions suivantes :

1. Il suit le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
2. Il suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
3. Il émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale. Cette recommandation adressée au Conseil de Surveillance est élaborée conformément à la réglementation; il émet également une recommandation à cet organe lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé, en cas de procédure de sélection, et de nomination d'un co-commissaire aux comptes ;
4. Il suit la réalisation par les commissaires aux comptes de sa mission ; en ce qui concerne les entités d'intérêt public, il tient compte des constatations et conclusions du Haut Conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés ;
5. Il s'assure du respect par les commissaires aux comptes des conditions d'indépendance; en ce qui concerne les entités d'intérêt public, le cas échéant, il prend les mesures nécessaires à l'application des règles de plafonds d'honoraires perçus par les commissaires aux comptes de la

part de la Société, et s'assure du respect des conditions des risques pesant sur l'indépendance des commissaires aux comptes.

6. Il approuve, pour les entités d'intérêt public, la fourniture des services mentionnés à l'article L. 822-11-2 : services autres que la certification des comptes (SAAC).

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité, de l'absence de salariés et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil de Surveillance d'autres comités que le Comité d'investissement et le Comité d'Audit et des risques, dont le fonctionnement est décrit ci-dessus.

5. Application du Code de gouvernement d'entreprise Middelnext

À l'occasion de la transformation de la Société en société en commandite par actions, le Conseil de Surveillance réuni le 3 février 2021 a adopté un nouveau règlement intérieur et a décidé de se référer au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs petites et moyennes publié par Middelnext en septembre 2016 et validé en tant que code de référence par l'AMF et qui peut être consulté sur le site internet de Middelnext (www.middelnext.com).

Le code Middelnext contient des points de vigilance qui rappellent les questions que le conseil de surveillance doit se poser pour favoriser le bon fonctionnement de la gouvernance ainsi que des recommandations.

Le tableau ci-dessous présente l'application par la Société des recommandations du Code Middelnext à la date d'enregistrement du Document d'Enregistrement Universel :

Recommandations du Code Middelnext	Appliquée	Non appliquée
Le pouvoir de « surveillance »		
R1 : Déontologie des membres du Conseil	X	
R2 : Conflits d'intérêts	X	
R3 : Composition du Conseil - Présence de membres indépendants	X	
R4 : Information des membres du Conseil	X	
R5 : Organisation des réunions du Conseil et des Comités	X	
R6 : Mise en place des Comités	X	
R7 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	X	
R8 : Choix de chaque administrateur	X	
R9 : Durée des mandats des membres du Conseil	X	
R10 : Rémunération des administrateurs	X	
R11 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	X	
R12 : Relation avec les actionnaires	X	
Le pouvoir « exécutif »		
R13 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	X	
R14 : Préparation de la succession des dirigeants		X
R15 : Cumul contrat de travail et mandat social		X
R16 : Indemnités de départ		X
R17 : Régimes de retraite supplémentaires		X
R18 : Stock-options et attributions d'actions gratuites		X
R19 : Revue des points de vigilance	X	

La Société ne met pas en œuvre certaines recommandations du Code MiddleNext. Elle en expose les raisons ci-après :

• R14 - Préparation de la succession des dirigeants :

Il est recommandé que le sujet de la succession soit régulièrement inscrit à l'ordre du jour du conseil ou d'un comité spécialisé afin de vérifier que la problématique a été abordée ou que son suivi a été effectué annuellement.

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale.

• R15 - Cumul contrat de travail et mandat social :

Il est recommandé que le conseil de surveillance, dans le respect de la réglementation, apprécie l'opportunité d'autoriser ou non le cumul du contrat de travail avec un mandat social de président, président directeur général, directeur général (sociétés anonymes à conseil de surveillance), président du directoire (sociétés anonymes à directoire et conseil de surveillance) et gérant (sociétés en commandite par actions). Le rapport à l'assemblée en expose les raisons de façon circonstanciée.

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale.

- R16 - Indemnité de départ :

Il est recommandé, dans le cas où une indemnité de départ a été prévue dans des conditions conformes à la loi, que son plafond, après prise en compte de l'indemnité éventuellement versée au titre du contrat de travail, n'excède pas deux ans de rémunération (fixe et variable), sauf dans le cas où la rémunération du « dirigeant » est notoirement en deçà des médianes du marché (cas, en particulier, des jeunes entreprises).

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale.

- R17 - Régimes de retraite supplémentaires :

Il est recommandé que la société rende compte dans son rapport aux actionnaires, des éventuels régimes de retraite supplémentaires à prestations définies qu'elle a pu mettre en place au bénéfice des mandataires dirigeants et les justifie dans une optique de transparence.

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale.

- R18 - Stock-options et attributions d'actions gratuites :

Il est recommandé de ne pas concentrer à l'excès sur les dirigeants l'attribution de stock-options ou d'actions gratuites. Il est également recommandé de ne pas attribuer de stock-options ou d'actions gratuites à des dirigeants mandataires sociaux à l'occasion de leur départ. Il est également recommandé que l'exercice de tout ou partie des stock-options ou l'attribution définitive de tout ou partie des actions gratuites au bénéfice des dirigeants soient soumis à des conditions de performance pertinentes traduisant l'intérêt à moyen long terme de l'entreprise appréciées sur une période d'une durée significative.

Cette recommandation n'est pas applicable en l'absence de régimes Stock-options et attributions d'actions gratuites au sein de la Société.

6. Rémunérations des membres du Conseil de Surveillance

Conformément à l'article L. 22-10-76, II du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance fera l'objet d'un projet de résolution soumis à l'accord de l'associé commandité et à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire chaque année et lors de chaque modification importante de cette politique.

Les éléments de la politique de rémunération de la Gérance ont été approuvés par l'Assemblée Générale Mixte réunie le 3 février 2021.

Le Conseil de surveillance ne peut déroger à l'application de la politique de rémunération que dans les conditions prévues par la loi et en particulier l'article L. 22-10-76, III du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 22-10-76, I du Code de commerce (art. L. 226-8-1, I avant le 1^{er} janvier 2021), les éléments de la politique de rémunération s'appliquant aux membres du Conseil de surveillance sont établis par le Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance dans sa réunion du 9 décembre 2020 a adopté les éléments de la politique de rémunération se rapportant à la rémunération perçue par les membres du Conseil de surveillance au titre de leur activité.

Éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance:

- Conformément à l'article 10.1 des statuts de la Société, les membres du Conseil de surveillance peuvent percevoir une rémunération dont le montant global annuel est voté par l'Assemblée générale et dont la répartition est décidée par le Conseil de surveillance conformément à la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance.
- Le montant de cette enveloppe annuelle tient compte de la croissance du Groupe, de l'évolution de ses activités ainsi que des pratiques des sociétés comparables en matière de rémunération des membres du conseil. Il est également rappelé que les membres du Conseil de surveillance relevant du groupe Tikehau Capital sont soumis à une règle interne de non perception de rémunération au titre des fonctions ou mandats sociaux exercés au sein du groupe. Aussi, seuls les membres du Conseil extérieurs au groupe Tikehau Capital pourront percevoir une rémunération, fixée selon les critères de présence effective au Conseil, de responsabilité liée à la Présidence du Conseil ou des Comités spécialisés ainsi que la qualité de membre de ces Comités spécialisés.
- La répartition de l'enveloppe annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance en rémunération de leur activité tient compte notamment de la participation effective de chaque membre aux réunions ainsi que des fonctions qu'il exerce au sein du Conseil et, le cas échéant, de ses Comités. Cette répartition est effectuée à part égale entre les membres susceptibles de pouvoir y prétendre, au prorata de leur participation effective par présence physique ou par conférence téléphonique (« un jeton ») étant précisé que le Président du Conseil, et les Présidents des différents Comités percevront un jeton double et les membres des Comités spécialisés percevront un jeton multiplié par 1,5. Les jetons de présence sont versés lors de l'année N + 1 au titre de l'année N. Les membres du Conseil de Surveillance ne reçoivent aucune autre rémunération allouée par la Société en raison de leur mandat. Ils n'ont pas conclu de contrat de travail ou de prestations de service avec la Société.
- Dans la mesure où la Société n'a pas de salarié, la politique de rémunération du Président et des membres du Conseil de surveillance ne prend pas en compte les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société.

Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Monsieur Pierre VAQUIER n'a perçu aucun jeton de présence au titre de ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance, Président du Comité d'investissement et membre du Comité d'Audit de SELECTIRENTE en 2020.

En application de l'article L 22-10-77 II du code de commerce, les éléments composant la rémunération totale, avantages de toutes natures versés ou attribués à Monsieur Pierre VAQUIER, Président du Conseil de Surveillance, sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale dans le cadre de la quatrième résolution.

Le détail de la rémunération attribuée aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissements en 2020 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Membres du Conseil de Surveillance	2018	2019	2020
M. Vaquier (Président)	n.a.	0 €	0 €
M. Martinier (Vice-Président)	15 111 €	14 516 €	6 102 €
Mme. Dudan	2 286 €	17 419 €	6 102 €
SOFIDIANE	4 000 €	9 677 €	6 102 €
M. Labouret	1 714 €	7 742 €	4 068 €
M. Jariel	n.a.	0 €	0 €
Mme. Mayer-Levi	n.a.	0 €	0 €
M. Molino et/ou SC PRIMONIAL CAPIMMO	n.a.	1 935 €	6 102 €
Mme. Sardari	n.a.	0 €	0 €
Mme de Mortemart	n.a.	n.a.	0 €
Pleiade	n.a.	5 806 €	5 085 €
M. Charon	7 302 €	0 €	0 €
La Mondiale Partenaire	3 429 €	0 €	0 €
AF&CO	1 714 €	0 €	0 €
SOGECAP	n.a.	n.a.	4 068 €
Sous-Total	35 556 €	57 096 €	37 627 €

Membres du Comité d'Investissements	2018	2019	2020
M. Vaquier (Président)	n.a.	0 €	0 €
M. Martinier	2 222 €	2 903 €	4 576 €
M. Jariel	n.a.	0 €	0 €
M. Charon	2 222 €	0 €	0 €
Sous-Total	4 444 €	2 903 €	4 576 €

Membres du Comité d'Audit	2018	2019	2020
Mme. Dudan (Présidente)	n.a.	n.a.	10 169 €
M. Martinier	n.a.	n.a.	7 627 €
M. Vaquier	n.a.	n.a.	0 €
Sous-Total	0 €	0 €	17 797 €
TOTAL	40 000 €	60 000 €	60 000 €

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1^{er} janvier 2020 est de 87,1 %.

En référence à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, il est précisé que SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié.

MODALITÉS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Conformément à la réglementation en vigueur, aucune modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale n'est à signaler, selon

l'article 11.1 des nouveaux statuts de la Société reproduits au paragraphe 12.5 du Document d'Enregistrement Universel.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

1. Conventions conclues au cours de l'exercice 2020

Aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice 2020.

2. Conventions conclues au cours des exercices antérieurs se poursuivant au cours de l'exercice 2020

Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. (L 225-37-4 2°).

Au titre des conventions réglementées, seule la convention de délégation de gestion conclue entre SELECTIRENTE et Sofidy signée en 1997 et ayant fait l'objet de deux avenants

en janvier 2003 et août 2006 et décrite au chapitre 15 du Document d'Enregistrement Universel, est mentionnée. La convention de délégation de gestion a été résiliée le 3 février 2021 à l'occasion de la transformation de la Société en société en commandite par actions.

SELECTIRENTE ne détient aucune société filiale à plus de 50 %.

3. Conventions conclues depuis la clôture de l'exercice 2020

Le Conseil de Surveillance a, dans sa séance du 3 février 2020, autorisé la Gérance à résilier la convention de délégation de gestion existante entre Sofidy et SELECTIRENTE. La conclusion de cet avenant de résiliation constitue une convention réglementée dont le Commissaire aux Comptes a été avisé et dont l'approbation est soumise à l'Assemblée Générale du 4 juin 2021.

PROCÉDURE D'ÉVALUATION DES CONVENTIONS COURANTES CONCLUES À DES CONDITIONS NORMALES

Le Conseil de surveillance du 3 février 2021, après avoir pris connaissance de la procédure d'examen des conventions courantes et conclues à des conditions normales, devenue obligatoire aux termes des dispositions de la Loi Pacte⁽¹⁰⁾ du 22 mai 2019, le Président indique que cette dernière procédure a été mise à jour par suite de la transformation de la Société SELECTIRENTE en Société en commandite par actions. Les articles de référence ont été actualisés, l'organe compétent ayant la charge de l'évaluation de ces conventions est désormais la Gérance.

Le Conseil, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'approuver la procédure d'examen des conventions courantes et conclues à des conditions normales.

Définition des conventions libres et des conventions réglementées

a) Conventions réglementées

Aux termes de l'article L. 225-86 du Code de commerce, une convention réglementée s'entend de toute convention conclue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, la Société et d'autre part :

- l'un des membres du Directoire ;
- l'un des membres de son Conseil de Surveillance ;
- l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- une entreprise si l'un des Gérants ou l'un des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de Surveillance ou, d'une façon générale, dirigeant de l'entreprise.

L'article L. 225-86 du Code de commerce vise également les conventions auxquelles une des personnes précédemment citées est indirectement intéressée.

Une personne indirectement intéressée à une convention à laquelle elle n'est pas partie est, selon la définition proposée par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») dans sa Recommandation 2012-05⁽¹¹⁾ celle « qui, en raison des liens qu'elle entretient avec les parties et des pouvoirs qu'elle possède pour infléchir leur conduite, en tire ou est susceptible d'en tirer un avantage ».

b) Conventions libres

Ne sont pas soumises à la procédure des conventions réglementées les conventions intra-groupe conclues entre la Société et une de ses filiales directes ou indirectes détenues à 100 %, déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences légales⁽¹²⁾.

Il en est de même des conventions portant sur (i) des opérations courantes et (ii) conclues à des conditions normales⁽¹³⁾.

(i) Opérations courantes

Conformément au Guide CNCC⁽¹⁴⁾, les opérations courantes sont celles que la Société réalise habituellement dans le cadre de son activité sociale. L'appréciation du caractère courant de la convention s'opère de façon objective. La répétition est une présomption du caractère courant mais n'est pas à elle seule déterminante.

Dans ce cadre, il sera notamment pris en considération :

- le fait que l'opération est identique à d'autres opérations déjà effectuées par la Société et relève de son activité ordinaire ;
- les circonstances qui ont entouré la conclusion de la convention, à savoir notamment son importance juridique, ses conséquences économiques et sa durée ;
- les pratiques usuelles pour les sociétés placées dans une situation similaire.

Une liste exhaustive des opérations courantes au sein de la Société SELECTIRENTE (la « Société ») ne peut être établie car elles concernent les conventions nécessaires aux activités mais peuvent notamment être citées les conventions suivantes :

- convention de mandat de recherche de locataires,
- convention de bail avec les locataires,
- convention avec les prestataires techniques en vue de la réalisation de travaux dans les locaux,
- convention de mandat de gérance, en vue de l'entretien le gardiennage des locaux,
-

La liste ci-dessus n'est en aucun cas limitative et a été établie sur la base des conventions conclues régulièrement par la Société

(ii) Conditions normales

Une réponse ministérielle définit une convention conclue à des conditions normales comme comportant les « mêmes conditions que celle qu'[une société] pratique habituellement dans ses rapports avec les tiers »⁽¹⁵⁾.

Le Guide CNCC estime que les conventions sont conclues à des conditions normales si elles le sont à des conditions habituellement consenties par la Société ou généralement pratiquées dans un même secteur d'activité ou un même type de conventions. Il précise que par conditions, il faut entendre les clauses de la convention telles que celles concernant l'objet, le prix, les délais de règlement et les garanties accordées.

Pour apprécier ce caractère normal, il est possible de se référer à un prix de marché, à des conditions usuelles au sein du Groupe ou à des standards de place.

(10) Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, dite « loi Pacte ».

(11) Recommandation AMF 2012-05 « Les assemblées générales d'actionnaires de sociétés cotées » adoptée le 2 juillet 2012 et modifiée le 5 octobre 2018.

(12) Article L.225-87 du Code de commerce.

(13) Article L.225-87 du Code de commerce.

(14) Guide de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées et courantes de février 2014

(15) Réponse du Ministre de la Justice à M. Valbrun, JO déb. A.N., 31 mars 1977, p. 1 398 Bulletin CNCC n° 25, mars 1977, p. 102.

Le caractère courant et les conditions normales sont des critères cumulatifs, en l'absence de l'un ou de l'autre, la convention doit être soumise à la procédure des conventions réglementées.

L'appréciation du caractère courant et des conditions normales d'une convention est réexaminée lors de toute

modification, renouvellement, reconduction ou résiliation d'une convention libre de sorte qu'une convention précédemment considérée comme libre et, à ce titre, exclue de la procédure des conventions réglementées pourrait être, à cette occasion, requalifiée de convention réglementée et partant soumise à la procédure des conventions réglementées.

DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de l'autorisation
24 ^e de l'AGM du 3 février 2021	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	50 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 euros pour les titres de créances ⁽²⁾	26 mois à compter du 3 février 2021
25 ^e de l'AGM du 3 février 2021	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	40 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 euros pour les titres de créances ⁽²⁾	26 mois à compter du 3 février 2021
26 ^e de l'AGM du 3 février 2021	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	Dans la limite du :- plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée ; - et du plafond global ⁽¹⁾	26 mois à compter du 3 février 2021
27 ^e de l'AGM du 3 février 2021	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres	50 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾	26 mois à compter du 3 février 2021
28 ^e de l'AGM du 3 février 2021	Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions avec renonciation au droit préférentiel de souscription	3,0 % du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 3 février 2021
29 ^e de l'AGM du 3 février 2021	Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre	3,0 % du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 3 février 2021
30 ^e de l'AGM du 3 février 2021	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10 % du capital par période de 24 mois	18 mois à compter du 3 février 2021
31 ^e de l'AGM du 3 février 2021	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par placement privé - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	40 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 euros pour les titres de créances ⁽²⁾	26 mois à compter du 3 février 2021
32 ^e de l'AGM du 3 février 2021	Emission d'Actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec renonciation au droit préférentiel de souscription	10 % du capital au 3 février 2021 ⁽¹⁾	26 mois à compter du 3 février 2021
33 ^e de l'AGM du 3 février 2021	Emission d'actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société - avec suppression du droit préférentiel de souscription - en cas d'offre publique initiée par la Société	40 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 euros pour les titres de créances ⁽²⁾	26 mois à compter du 3 février 2021

⁽¹⁾Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à 50 000 000 €.

⁽²⁾Le montant nominal maximum cumulé des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à 300 000 000 €.

ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

a) Structure du Capital

Ces éléments sont détaillés au chapitre 14 du présent Document d'Enregistrement Universel.

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

Néant.

c) Participations significatives et d'autocontrôle (Participations directes et indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L233-7 et L233-12.)

Ces éléments sont détaillés au chapitre 14 du présent Document d'Enregistrement Universel.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Ces éléments sont détaillés à la section 12 du présent Document d'Enregistrement Universel.

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

Ces éléments sont détaillés au paragraphe « Délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital » ci-avant.

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

Les contrats de certains emprunts bancaires conclus par la Société intègrent une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de Société de Gestion.

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

Néant.

19.3 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de Surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à six reprises en 2020 depuis la validation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les 10 juin, 27 juillet, 7 août, 11 septembre, 27 novembre et 9 décembre 2020, ainsi que les 14 janvier et 3 février 2021 pour examiner le déroulement de l'exercice 2020, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion, les comptes de l'exercice ainsi que sa transformation en société en commandite par actions suivie de l'offre publique de retrait initiée par la société Sofidy sur les actions de la Société.

SELECTIRENTE a réalisé avec succès sa transformation en société en commandite par actions le 3 février 2021, suite à l'adoption par son Conseil de Surveillance lors de la séance du 9 décembre 2020, du projet d'évolution de la forme juridique de la Société. Cette transformation qui constitue une étape majeure dans la poursuite de son développement, a notamment permis à SELECTIRENTE :

- d'en faire une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de fonds d'investissement alternatif («FIA»);
- de se doter d'une nouvelle direction managériale propre, représentée par son gérant SELECTIRENTE Gestion, et permettant à la Société de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ;
- de définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ; et
- de favoriser son développement, y compris à l'international.

Suite à cette transformation et depuis le 3 février 2021, SELECTIRENTE est dirigée par un gérant, SELECTIRENTE Gestion SAS, par ailleurs unique associé commandité dont le capital est détenu en totalité par Sofidy, société par actions simplifiée. La convention de délégation de gestion existant entre SELECTIRENTE et Sofidy a dès lors été résiliée le jour même. Par ailleurs, une convention de prestation de conseils et d'assistance a été mise en place entre SELECTIRENTE Gestion et Sofidy, notamment en matière d'investissement, de mise en œuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière.

Le Patrimoine de notre Société

En réponse à différentes opportunités de croissance, notre Société a su engager un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2020.

Notre Société a réalisé en 2020 un important programme d'investissement de 98,3 M€ en immobilier direct avec l'acquisition total de 57 boutiques de pieds d'immeuble (53,8 M€, aussi bien à l'unité que sous forme de 9 portefeuilles) très bien situées, principalement à Paris (62 %),

en région parisienne (13 %), à Lyon (20 %), Bordeaux et Toulouse, ainsi qu'un actif emblématique très bien placé Avenue de Suffren à Paris (15^e), entre le siège de l'UNESCO et le Champ-de-Mars, actuellement occupé par la société Illumination Mac Guff, filiale française de NBC Universal, spécialiste européen de la production de longs métrages d'animation. Doté d'une surface utile de 4 420 m² et de 75 parkings, cette acquisition a été réalisée pour un prix de revient de total de 44,1 M€.

Restent privilégiés les emplacements de qualité, loués lors de l'achat, à des niveaux de loyers de préférence inférieurs aux valeurs de marché. Ces nouveaux investissements bénéficient généralement d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

SELECTIRENTE a également réalisé l'acquisition de 617.728 titres (soit 3,24 % du capital) de la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerces de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille) pour un prix de revient total de 10,2 M€ et un prix de revient unitaire de 16,55 €. Au cours du 4^{ème} trimestre 2020, SELECTIRENTE a réalisé un aller / retour sur les 617.728 titres Vastned en portefeuille. Cette transaction a été réalisée sur la base d'un cours de 25,125 €, générant une plus-value comptable de 5,3 M€, compte tenu d'un cours moyen d'acquisition de 16,55 €.

Des arbitrages concernant des actifs ne répondant plus aux critères actuels d'investissement ont été réalisés, pour un prix de vente global de 4 520 K€, dégagant une plus-value totale de 1 821 K€ dans les comptes de l'exercice. Ces ventes ont été principalement portées par la cession d'un magasin de périphérie à Fleury-les-Aubrais (45), d'une surface de 4 000 m², loué à « La Plateforme du bâtiment » pour un montant de 3 900 K€.

Les valeurs d'expertises ont montré une bonne résistance malgré le contexte sanitaire, affichant un repli global limité à -1,3 % sur un an à périmètre constant, et à +0,2 % depuis le 30 juin 2020. Les actifs acquis en cours d'année et expertisés au 31 décembre 2020 affichent une progression de +3 % par rapport à leur prix d'acquisition. Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise résistent particulièrement à Paris (+0,2 %) et en région parisienne (-0,6 %), représentant près de 73 % du patrimoine global, alors que la baisse est plus prononcée en régions et en Belgique (-4,4 %).

L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA ressort à 86,58 € contre 89,52 € fin 2019, soit une baisse de -3,3% sur l'année qui résulte principalement des frais d'acquisition des investissements 2020 et de la légère baisse des valeurs d'expertises.

Le taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit à 95,1 % en moyenne sur l'exercice 2020, contre 96,7 % en moyenne sur l'exercice 2019. Cette légère baisse s'explique essentiellement par la libération d'un commerce à Dijon (environ -0,9 point de taux d'occupation financier), actuellement en cours de relocation.

L'endettement et le ratio loan to value

Un seul emprunt hypothécaire a été contracté au cours de l'exercice à hauteur de 23 M€ sur 12 ans au taux fixe de 1,28 % à l'occasion de l'acquisition de l'actif situé Avenue de Suffren à Paris (15^e).

Compte tenu de ce nouveau financement bancaire et sous l'effet de l'amortissement des crédits en cours, le coût moyen de la dette hypothécaire ressort en 2020 à 1,82 % contre 2,14 % en 2019.

Le ratio de LTV brute (dette bancaire rapportée au patrimoine réévalué brute) est passé de 42,5 % fin 2019 à 35,2 % fin 2020. Le ratio de LTV nette (dette bancaire nette de trésorerie rapportée au patrimoine réévalué) est de 11,2 % à fin 2020.

Les Résultats 2020

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 17 695 K€ en 2020, en hausse de +18,9 % par rapport à l'exercice précédent. Cette forte progression s'explique notamment par l'important programme d'investissement réalisé en 2019 et 2020. A périmètre constant, les loyers seuls baissent de -1,4 %, conséquence de la baisse du taux d'occupation (1,6 pts par rapport à l'exercice précédent) et des franchises de loyers accordées aux locataires commerçants les plus fragiles contraints à une fermeture administrative provisoire liée à la crise sanitaire de la COVID-19.

SELECTIRENTE affiche un résultat net récurrent de 6,2 M€ en 2020, en hausse de +10,3 % sur un an. Cette évolution s'explique essentiellement, d'une part par la hausse des revenus locatifs liée aux investissements réalisés fin 2019 et en 2020 et, d'autre part à la baisse, par les provisions sur impayés, franchises et abandons de loyers au titre de la crise sanitaire.

Le résultat net s'établit à 10 908 K€, en progression de +24,3 % par rapport à l'exercice précédent, compte tenu de l'aller / retour réalisé sur les titres Vastned générant une plus-value de 5 290 K€, ainsi que des arbitrages d'actifs immobiliers générant une plus-value de 1 833 K€.

Le gérant propose le paiement aux actionnaires d'un dividende de 3,25 € par action, en baisse de 7,1 % par rapport à celui de l'an passé (3,50 €). Cette distribution respecte l'obligation de distribution requise par le régime SIIC d'au moins 95 % du résultat courant et 70 % des plus-values des cessions. Cette baisse de la distribution, en ligne avec celle du taux de recouvrement des loyers sur l'année 2020, est liée au contexte actuel de la crise sanitaire et des mesures prises par le gouvernement pour lutter contre cette pandémie de la COVID-19.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons pas d'observation supplémentaire à formuler tant en ce qui concerne le rapport de gestion du Gérant, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, et vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions proposées par le Gérant.

Le Conseil de Surveillance

19.4 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SELECTIRENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos

appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

1. Valorisation du patrimoine immobilier

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent au 31 décembre 2020 une valeur nette de 328,3 M€ par rapport à un total de bilan de 456,1 M€.

Comme indiqué dans la note «Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe au paragraphe « Immobilisations corporelles », ces actifs sont comptabilisés au coût d'acquisition tous frais inclus et le cas échéant, sont amortis selon la durée de vie des composants déterminés. A la clôture, en cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier, un test de dépréciation est mené. Un avis de valeur indépendant sert notamment de référence pour estimer une valeur de marché ces actifs immobiliers. Lorsque la valeur de marché est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier, de la nature de chaque bien et repose sur des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, ainsi que la valorisation des budgets de travaux à réaliser.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels et du degré de jugement et d'estimation important mis en œuvre par la direction.

Notre réponse

Nous travaux ont consisté à :

- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et vérifier que la totalité du patrimoine a fait l'objet d'un avis de valeur (hors exceptions prévues par les procédures de la société) ;
- Vérifier, dans les rapports d'expertise, les qualifications et certifications de l'évaluateur externe indépendant ;

- Prendre connaissance des rapports d'expertise et apprécier le caractère approprié des hypothèses, données et méthodologies sur lesquelles se fondent les valorisations. Sur une sélection d'immeubles de placement définie sur des critères quantitatifs (valeur ou variation de valeur) et qualitatifs (enjeu locatif, restructuration). Nous avons apprécié le caractère approprié des hypothèses retenues en les corroborant avec les données de gestion de la société (état locatif, budgets de travaux) ;
- Nous entretenir avec l'experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Comparer les valeurs définitives aux valeurs retenues dans les comptes ;
- Vérifier que le paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe donnait une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de Commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

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

Autres vérifications ou Informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation du commissaire aux comptes

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la société SELECTIRENTE par votre assemblée générale mixte du 7 juin 2017 pour le cabinet RSM Paris.

Au 31 décembre 2020, le cabinet RSM Paris était dans sa quatrième année de sa mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris, le 21 avril 2021
Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Martine LECONTE
Associée

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R.226-10 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

La gestion du patrimoine de votre société ainsi que la préparation et l'exécution des programmes d'investissement ont été déléguées à la société SOFIDY S.A., aux termes d'une convention de délégation de gestion conclue en date

du 23 octobre 1997 et modifiée par les avenants n°1 du 14 janvier 2003 et n°2 du 2 août 2006.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Votre société a comptabilisé les sommes suivantes au cours de l'exercice 2020 :

- 3 959 894 € hors taxes au titre de la commission d'investissement ;
- 1 462 424 € hors taxes au titre des honoraires de gestion.

Fait à Paris, le 21 avril 2021
Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Martine LECONTE

Associée

19.5 PROJETS DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Gérance, ainsi que du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve les comptes dudit exercice tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale approuve le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 faisant ressortir un bénéfice net comptable de 10 907 723,92 €.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune somme n'a été comptabilisée au titre des dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du code général des impôts, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020, transfert de réserves et distribution)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance ainsi que du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

1) constate que le résultat net comptable de l'exercice s'élève à un bénéfice net de 10 907 723,92 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;

2) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, de transférer un montant de 333 024,79 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;

3) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, de fixer le montant du dividende à 3,25 € par action ;

4) prend acte qu'en application de l'article 14.1 des statuts, il est attribué à l'associé commandité, à titre de préciput, une somme égale à 10% du montant de la distribution autorisée ;

5) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2020	10 907 723,92 €
Report à nouveau antérieur	+ 15 326,50 €
Dotation à la réserve légale	- 545 386,20 €
Bénéfice distribuable	10 377 664,22 €
<i>Distributions</i>	
Dividende en numéraire de 3,25 euros par action ⁽¹⁾	- 13 562 048,50 €
Préciput de l'associé commandité ⁽¹⁾	- 1 356 204,85 €
Représentant un montant maximum ⁽¹⁾ de	- 14 918 253,35 €
<i>Affectation</i>	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	- 10 377 664,22 €
Prélèvement sur le poste « Ecart de réévaluation distribuable »	- 4 540 589,13 €
Solde du report à nouveau	0,00 €

(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2020 et pourra varier selon le nombre d'actions ouvrant effectivement droit au dividende à la date de détachement du dividende, notamment en fonction du nombre d'actions auto-détenues à cette date. Le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de l'existence d'actions auto-détenues à la date du versement du dividende pourra être affecté au compte du report à nouveau.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé, ci-après, le montant des dividendes mis en distribution, au titre des trois exercices précédents :

Exercice	Dividende par action (€)
2017	3,20
2018	3,45
2019	3,50

Pour les personnes physiques domiciliées fiscalement en France, il est rappelé que ces dividendes versés étaient éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Pierre Vaquier en raison de son mandat de Président du Conseil de Surveillance, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise à la rubrique « 6. Rémunération des membres du Conseil de surveillance » du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jérôme Grumler en raison de son mandat de Membre et Président du Directoire, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise dans la rubrique « 3. Rémunération de la Gérance » du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur

les projets de résolutions et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Michael Ricciarelli en raison de son mandat de Membre du Directoire, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise dans la rubrique «3. Rémunération de la Gérance » du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations mentionnées au I de l'article L 22-10-9 du code de commerce présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise en application de l'article L.22-10-34 I du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, qui y sont présentées, telles qu'elles figurent au paragraphe 19.2 du Document d'Enregistrement Universel.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Correction de la Vingt-deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 3 février 2021)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions, décide de nommer le cabinet KPMG, représenté par Monsieur Régis Chemouny, en qualité de co-Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 ans à compter de sa nomination soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

20 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

20.1	COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE	166
20.2	CHANGEMENT ÉVENTUEL	166

20.1 COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

RSM Paris.

Représenté par Martine LECONTE, Associée

26 rue Cambacérés

75008 Paris

Première nomination : juin 2017

Fin de mandat : assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

20.2 CHANGEMENT ÉVENTUEL

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 3 février 2021, les actionnaires ont confirmé RSM Paris dans ses fonctions et mandat pour la durée du mandat restant à courir, c'est-à-dire jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'Assemblée Générale a également nommé KPMG, représenté par Monsieur Régis CHEMOUNY, en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 ans à compter de sa nomination soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

21 DOCUMENTS DISPONIBLES



Pendant la durée de validité du Document d'Enregistrement Universel, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- en application de l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes de cet exercice figurent dans le Document de Référence 2019 déposé auprès de l'AMF à la date du 28 avril 2020 ;
- en application de l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes de cet exercice figurent dans le Document de Référence 2018 déposé auprès de l'AMF à la date du 25 avril 2019 ;
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2018 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public ;
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2019 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public ;
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2020 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public ;
- le rapport d'expertise complet de Cushman & Wakefield pour la campagne d'évaluation du 31 décembre 2020 comprenant l'exposé liminaire et les annexes est disponible sur demande.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique au siège social de la Société, 303 Square des Champs Élysées, Évry Courcouronnes, 91026 Évry Cedex.



Rue Sainte Catherine - Lyon (1^{er})

22 PERSONNE RESPONSABLE, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

22.1	PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	170
22.2	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	170
22.3	DÉCLARATION OU RAPPORT D'EXPERT, INFORMATIONS CONCERNANT L'EXPERT ET DÉCLARATION DE CONSENTEMENT	170
22.4	ATTESTATION RELATIVE AUX INFORMATIONS PROVENANT DE TIERCES PARTIES	210
22.5	APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	210

22.1 PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Monsieur Jérôme DESCAMPS,
Président de SELECTIRENTE Gestion, Gérant
303 square des Champs Élysées
91026 Évry Cedex

22.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

« J'atteste 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.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation

financière et du résultat de la société, et que le rapport de gestion, dont les différentes rubriques sont mentionnées dans une table de concordance figurant dans le chapitre 23 du Document d'Enregistrement Universel, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée. »

Évry-Courcouronnes, le 22 avril 2021

Monsieur Jérôme DESCAMPS,
Président de SELECTIRENTE Gestion, Gérant

22.3 DÉCLARATION OU RAPPORT D'EXPERT, INFORMATIONS CONCERNANT L'EXPERT ET DÉCLARATION DE CONSENTEMENT

Expert indépendant

SELECTIRENTE confie l'évaluation de son patrimoine immobilier à l'expert indépendant Cushman & Wakefield pour la totalité du patrimoine. Celle-ci est effectuée selon les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en janvier 2008, et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Le calcul de l'Actif net Réévalué au 31 décembre 2020 dont il est fait état dans le chapitre 6.2 du présent Document d'Enregistrement Universel s'appuie sur les évaluations de cet expert dont le rapport a été émis en janvier 2021. Elle est conforme aux recommandations du CESR (Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005.

Les actifs détenus ont été évalués sur la base de leur « valeur de marché » ou « valeur vénale », c'est-à-dire « la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés, dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte. »

Les travaux menés par l'expert consistent en l'expertise complète de tout le portefeuille de SELECTIRENTE.

Les méthodes d'évaluation retenues par Cushman & Wakefield se fondent sur « les évaluations et actualisations périodiques sont réalisées par la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs ». A ce titre, les définitions suivantes sont utilisées : « le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa valeur vénale, hors frais d'acquisition », « le taux de rendement immobilier exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisitions représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes ».

Sur la base des valeurs au 31 décembre 2020, la valeur nette arrondie des pieds d'immeuble en centre-ville s'élève à 329 581 000 € hors droits. La valeur nette arrondie des magasins de périphérie expertisés s'élève quant à elle à 22 819 000 € hors droits et celle des bureaux s'élève à 37 205 000 €. Seuls deux actifs de commerce acquis le 30 novembre, le 16 décembre 2020 et deux le 18 décembre 2020 n'ont pas été expertisés.

Le rapport d'expertise de Cushman & Wakefield au 31 décembre 2020 est repris dans les pages suivantes :



Place Charles Hernu - Villeurbanne (69)



PRIVATE & CONFIDENTIAL

www.cushmanwakefield.com

Rapport Général de Synthèse

SOFIDY

Evaluations au 31 décembre 2020

SIIC SELECTIRENTE

334 actifs situés en France

7 actifs situés en Belgique

Date de valeur : 31 décembre 2020

Date d'édition : 27 janvier 2021

Notre Réf. CW2-19/171

The Sofidy logo, written in a dark blue, elegant cursive script.

A low-angle, black and white photograph of a modern skyscraper with a glass facade, showing the building's structure and windows against a bright sky.

Cushman & Wakefield Valuation France
Tour Opus 12
77, Esplanade du Général de Gaulle
92081 Paris La Défense Cedex

Sommaire

1	Mission	4
1.1	Mission	4
1.2	Visites	5
1.3	Documents fournis	6
1.4	Remarques sur les valeurs estimées	6
1.5	Note explicative sur les conditions du marché : nouveau coronavirus (COVID-19)	6
2	Présentation du périmètre d'étude	8
2.1	Périmètre d'étude	8
2.2	Etat de surfaces	17
2.3	Audit technique et environnemental	17
2.4	Réglementation CDAC et ERP	18
2.5	Situation juridique	18
2.6	Analyse locative	18
2.7	Urbanisme	18
3	Méthodologie d'intervention	19
3.1	Méthodes d'évaluation retenues	19
3.2	Méthode par comparaison	19
3.3	Méthodologie par le rendement	20
3.4	Charges récupérables et non récupérables	20
3.5	Travaux : Capex	20
3.6	Frais d'achat et droits de mutation	20
4	Commentaire de marché	22
4.1	Contexte économique	22
4.2	Consommation et chiffres d'affaires : l'année des « mille secousses »	23
4.3	Le Fossé se creuse entre Offre et Demande	26
4.4	E-Commerce : un effet COVID positif qui se poursuit	27
4.5	Centres-villes : le flux, le flux, le flux	28
4.6	Marché de l'investissement : le « phénomène 2020 »	31
4.7	Le marché du commerce en Belgique	34
5	Hypothèses et définitions	36
5.1	Champ de notre intervention	36
5.2	Définitions des principales valeurs	37
5.3	Règles déontologiques relatives au respect de l'indépendance	38
6	Annexes	39
A.	Tableau de synthèse des valeurs	40
B.	Fiches évaluatives détaillées par actif	41

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



SOFIDY
Pour le compte de la SIIC SELECTIRENTE
 303, Square des Champs Elysées
 91026 Evry Cedex
 France

Nom : Patrice Roux
 Email : patrice.c.roux@cushwake.com
 Tél : +33 (0) 1 41 02 71 74

N°Réf. : CW2-19/171

A l'attention de : Madame Nathalie Rouillon

Paris La Défense, le 27 janvier 2021

Demandeur / Client : SOFIDY**Actif :** SIIC SELECTIRENTE – France et Belgique**Date d'évaluation :** 31 décembre 2020**Objet :** Evaluations semestrielles pour des besoins comptables

Madame,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, nos estimations de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé, au 31 décembre 2020, des 341 actifs composant le patrimoine détenu par la société SELECTIRENTE (Cf. Annexe – Tableau de synthèse des valeurs).

Valeur vénale

Compte tenu des hypothèses et commentaires émis dans le présent Rapport et ses Annexes, nous arbitrons la Valeur Vénale des biens de la SIIC Selectirente à la date du **31 décembre 2020** comme suit :

€381 877 000 HFA

(Trois cent quatre-vingt-un millions huit cent soixante-dix-sept mille euros hors frais d'achat)

La valeur mentionnée ci-dessus a été établie à partir des seuls documents en notre possession. Elle suppose donc que tous les éléments susceptibles d'avoir une influence sur notre estimation nous ont été communiqués. Si un nouvel élément significatif ayant une incidence sur les caractéristiques techniques, juridiques ou fiscales des biens, devait survenir, il conviendrait de revoir notre évaluation et la valeur des biens pourrait s'en trouver modifiée. La valeur déterminée ci-dessus suppose également que les biens soient en conformité avec l'ensemble des lois et règlements en vigueur, sur le plan de l'environnement (pollutions, ou substances nocives telles que le plomb, le radon ou l'amiante), de l'urbanisme, de la fiscalité et du fonctionnement de leurs équipements.

Le contenu du présent Rapport est strictement confidentiel. Sa diffusion et son utilisation sont limitées au seul cadre de la mission évoquée ci-dessus, conformément au Contrat d'Expertise mentionné dans le paragraphe « Objet de la mission ». Il ne pourra donc être, en tout ou partie, ni divulgué, ni cité oralement à des tiers, ni mentionné dans aucun autre document, circulaire ou déclaration, destiné à être publié, sans l'accord écrit de Cushman & Wakefield Valuation France quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il peut paraître. Dans certaines circonstances, comme une évaluation fondée sur des informations confidentielles ou une inspection inappropriée, toute divulgation ou publication du présent Rapport pourrait être prohibée et ce paragraphe modifié.

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information qui pourrait vous sembler utile sur le présent rapport et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Philippe Carmarans, MRICS, REV
 International Partner
 Chair EMEA Valuation & Advisory
 Head of Valuation & Advisory France
Cushman & Wakefield Valuation France

Patrice Roux, MRICS, REV
 International Partner
 Valuation & Advisory France
Cushman & Wakefield Valuation France

Cushman & Wakefield Valuation France

Tour Opus 12 – 77, esplanade du Général de Gaulle | 92081 Paris La Défense Cedex | FRANCE

Téléphone : +33 (0)1 53 76 92 92 | www.cushmanwakefield.com

Société anonyme au capital de 6 616 304 € – 332 111 574 R.C.S. Nanterre – TVA : FR 10 332 111 574

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



1 Mission

1.1 Mission

Objet de la mission

La société SOFIDY, représentée par Madame Nathalie Rouillon, Responsable Expertise et Reporting, nous a demandé de procéder à l'évaluation de la juste valeur, compte tenu de l'état d'occupation actuel, de la SIIC SELECTIRENTE composé de 341 actifs (Cf. liste en annexe – tableau de synthèse des valeurs).

Conformément au contrat d'expertise signé entre la société SOFIDY et la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE en date du 4 octobre 2019, pour les actifs entrant dans le patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE ainsi que pour les immeubles déjà présents ayant été visités en 2015, nous avons procédé à une expertise complète avec visite, et avons mis en œuvre l'ensemble des diligences habituellement requises pour les expertises. Pour les actifs déjà présents dans le patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE, et ne faisant pas l'objet d'une nouvelle visite, sauf indication contraire, nous avons supposé qu'il n'est intervenu sur ces immeubles, aucune modification touchant à leur nature physique, administrative et juridique, ainsi qu'à leur environnement. Nous n'avons notamment pas procédé à la mise à jour des données d'urbanisme, ni n'avons actualisé les rapports détaillés.

Notons qu'une partie des actifs déjà présents dans le patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE a été visitée entre 2016 et 2018 par la société Crédit Foncier Expertise.

Nos expertises et actualisations d'expertises ont été établies sous forme de fiches par actif détaillant les données principales des immeubles, les paramètres d'évaluation et la stratégie retenue.

Cette estimation s'inscrit dans le cadre comptable et financier des obligations de publication semestrielle des valeurs pour les foncières cotées en bourse.

Ce rapport, son contenu et ses annexes sont confidentiels et ont été établis à l'intention exclusive de la société SOFIDY et de ses commissaires aux comptes.

Valeurs recherchées

Il nous a été demandé de déterminer la **juste valeur en l'état d'occupation annoncé des biens**.

Nous confirmons que, conformément à la Norme IFRS 13, tous les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« *Highest and best use value* »).

Nous n'avons retenu des valeurs en usage alternatif, qu'à partir du moment où, soit les éléments de sa mise en œuvre ont été engagés, soit les trois conditions suivantes sont réunies : l'opération est physiquement possible, légalement autorisable et financièrement réalisable.

Date de valeur de l'évaluation

Il nous a été demandé de déterminer une valeur en date du **31 décembre 2020**.

Le court laps de temps entre la date d'émission de notre rapport et cette date de valeur ne nous semble pas être susceptible de générer des écarts significatifs avec une valeur qui aurait été exprimée le jour même de la date de valeur.

Toutefois, s'il survenait – entre la date d'émission de notre rapport et la date de valeur – des éléments significatifs, il conviendrait de mettre à jour la présente évaluation.

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



Indépendance

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société SOFIDY.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et qu'elle a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la société SOFIDY représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de notre société réalisé durant l'année comptable précédente.

Conflit d'intérêts

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

Honoraires

Conformément au code de déontologie des SIIC, nous indiquons le montant des honoraires perçus au cours des deux dernières années pour des missions d'évaluations réalisées pour le compte de la société SOFIDY :

- Exercice 2019 = € 145 500 HT
- Exercice 2020 = € 36 375 HT

Le montant de nos honoraires varie en fonction du périmètre de l'évaluation sachant que celui-ci a varié au cours des deux dernières années.

Limitation d'usage et droit de communication

Notre rapport est établi dans le seul cadre de l'opération évoquée ci-dessus. Il ne pourra donc pas être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sans l'autorisation préalable de Cushman & Wakefield Valuation France.

Election de domicile

Les actifs à évaluer étant situés en France, notre responsabilité ne pourra être engagée que devant les tribunaux français.

1.2 Visites

Campagne d'expertises au 31 décembre 2020

Au titre de la présente campagne d'évaluation, nous avons procédé à une inspection physique complète pour les actifs intégrant le périmètre d'évaluation ainsi que pour les actifs déjà présents dans le patrimoine ayant été visité en 2015.

Cette visite a été effectuée par une équipe d'experts en évaluation immobilière de Cushman & Wakefield Valuation & Advisory en compagnie de représentants des locataires.

Les dates et nature des visites, ainsi que l'identité du visiteur, figurent dans les fiches détaillées par actif.

Notre évaluation suppose que tous les éléments susceptibles d'influer sur la valeur de chaque actif nous avaient été montrés lors des visites.

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



Pour les actifs faisant l'objet d'une actualisation sur pièces, sauf indication contraire, nous avons supposé qu'il n'est intervenu sur les immeubles non visités de cette campagne, aucune modification touchant à leur nature physique, administrative et juridique, ainsi qu'à leur environnement.

1.3 Documents fournis

Documents fournis pour la présente campagne d'évaluation au 31 décembre 2020

Nos évaluations ont été préparées à partir des documents transmis par courrier électronique, fournis par la société SOFIDY.

De façon générale, la société SOFIDY nous a communiqué un état locatif sous format Excel, le budget des CAPEX sous format Excel ainsi qu'un fichier Excel mentionnant la récupérabilité de la Taxe Foncière.

Les détails concernant les documents reçus figurent dans les fiches détaillées par actif en annexes.

1.4 Remarques sur les valeurs estimées

Les valeurs déterminées à l'issue de la présente mission et mentionnées dans le tableau de synthèse des valeurs (Annexe B) ont été établies à partir des seuls documents en notre possession. Elles supposent donc que tous les éléments susceptibles d'avoir une influence sur notre estimation nous ont été communiqués. Si un nouvel élément significatif ayant une incidence sur les caractéristiques techniques, juridiques ou fiscales des biens, devait survenir entre la date d'émission de notre rapport et la date de valeur, il conviendrait de revoir notre évaluation et la valeur des biens pourrait s'en trouver modifiée.

Les valeurs déterminées supposent également que les biens soient en conformité avec l'ensemble des lois et règlements en vigueur, sur le plan de l'environnement (pollutions, ou substances nocives telles que le plomb, le radon ou l'amiante), de l'urbanisme, de la fiscalité et du fonctionnement de leurs équipements.

Le contenu du présent Rapport Général d'Expertise est strictement confidentiel. Sa diffusion et son utilisation sont limitées au seul cadre de la mission évoquée ci-dessus, conformément au Contrat d'Expertise mentionné dans le paragraphe « Objet de la mission ». Il ne pourra donc être, en tout ou partie, ni divulgué, ni cité oralement à des tiers, ni mentionné dans aucun autre document, circulaire ou déclaration, destiné à être publié, sans l'accord écrit de CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il peut paraître. Dans certaines circonstances, comme une évaluation fondée sur des informations confidentielles ou une inspection inappropriée, toute divulgation ou publication du présent Rapport Général d'Expertise pourrait être prohibée et ce paragraphe modifié.

1.5 Note explicative sur les conditions du marché : nouveau coronavirus (COVID-19)

L'épidémie de COVID-19, déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, et certains marchés immobiliers ont connu une diminution de leurs niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité. Des restrictions de voyage ont été mises en place par de nombreux pays et des confinements ont été appliqués à des degrés divers. Bien que les restrictions aient été levées dans certains cas, des mesures de confinement locales peuvent continuer à être appliquées si nécessaire et l'apparition d'autres foyers importants ou d'une "deuxième vague" est possible.

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, certains marchés immobiliers ont recommencé à fonctionner et les volumes de transactions et autres éléments pertinents reviennent à des niveaux où il existe un nombre suffisant d'éléments de marché sur lesquels fonder des opinions de valeur. En conséquence, et pour éviter tout doute, notre évaluation n'est pas signalée comme étant sujette à une "incertitude matérielle de l'évaluation" telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards.

2 Présentation du périmètre d'étude

2.1 Périmètre d'étude

Le patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE au 31 décembre 2020 est composé des immeubles dont le détail figure ci-après :

Patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
NANTERRE 4 GABRIEL PERI	Nanterre	92000	4, place Gabriel Péri	34 m ²
PARIS 124 LENOIR	Paris	75011	124, boulevard Richard Lencir	45 m ²
BREST GOUESNOU	Brest	29200	275, route de Gouesnou	930 m ²
LE MANS	Le Mans	72000	24-30, rue Roger de la Fresnaye	869 m ²
PARIS 47 AUTEUIL	Paris	75016	47, rue d'Auteuil	115 m ²
PARIS 152 VICTOR HUGO	Paris	75016	152, avenue Victor Hugo	48 m ²
PARIS 39 PYRENEES	Paris	75020	39, rue des Pyrénées	49 m ²
PARIS 40 DAMREMONT	Paris	75018	40, rue Damrémont	87 m ²
PARIS 8 TOCQUEVILLE	Paris	75017	8 rue de Tocqueville	49 m ²
PARIS 44 LORETTE	Paris	75009	44 rue Notre-Dame de Lorette	75 m ²
PARIS 47 MARTYRS	Paris	75009	47, rue des Martyrs	53 m ²
PARIS 17 MONTMARTRE	Paris	75009	17, rue du Faubourg Montmartre	53 m ²
BOURG-EN-BRESSE	Bourg-en-Bresse	01000	20, avenue Pablo Picasso	808 m ²
DOUAI CORDONNIER	Douai	59500	244, avenue Denis Cordonnier	464 m ²
PARIS 59 PIGALLE	Paris	75009	59 Bis-61, rue Jean-Baptiste Pigalle	111 m ²
ASNIERES MARNE	Asnières-sur-Seine	92600	47, avenue de la Marne	54 m ²
FONTENAY-SOUS-BOIS	Fontenay-sous-Bois	94120	10 place du Général Leclerc	160 m ²
BIDART	Bidart	64210	Quartier Agoretta	2 140 m ²
PARIS 6 LYON	Paris	75012	6, rue de Lyon	35 m ²
PARIS 67 LEVIS	Paris	75017	67, rue de Levis	40 m ²
PARIS 17 JOUFFROY D'ABBANS	Paris	75017	17, rue Joffroy d'Abbans	46 m ²
DOURDAN	Dourdan	91410	60, rue de Chartres	129 m ²
CREIL	Creil	60100	Quartier République	100 m ²
VERSAILLES HOCHÉ	Versailles	78000	6, place Hoche	44 m ²
LES ULIS	Les Ulis	91940	6, avenue du Cap Horn	1 571 m ²
PARIS 36 SEDAINÉ	Paris	75011	36, rue Sedaine	113 m ²
PARIS 181 ALESIA	Paris	75014	181, rue d'Alésia	26 m ²
BOIS-COLOMBES	Bois-Colombes	92270	13-25, rue des Bourguignons	257 m ²
PARIS 27 PENTHIEVRE	Paris	75008	27-29, rue de Penthèvre	30 m ²
PARIS 187 BIS TOLBIAC	Paris	75013	187 Bis, rue de Tolbiac	45 m ²

Patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 13 TRETAINNE	Paris	75018	13, rue de Trétainne	107 m ²
PARIS 109 LECOURBE	Paris	75015	109-111, rue Lecourbe	66 m ²
PUTEAUX JEAN JAURES	Puteaux	92800	109, rue Jean Jaurès	50 m ²
PARIS 41 LA FONTAINE	Paris	75016	41, rue La Fontaine	191 m ²
PARIS 5 MARCHE SAINT-HONORE	Paris	75001	5, rue du Marché Saint-Honoré	32 m ²
PARIS 81 CLICHY	Paris	75017	81, avenue de Clichy	65 m ²
RUEIL-MALMAISON	Rueil-Malmaison	92500	7-8, rue Paul Vaillant Couturier	56 m ²
PONTOISE	Pontoise	95300	9, rue de l'Hotel de Ville	55 m ²
PARIS 8 SAINT-MARCEL	Paris	75005	8, boulevard Saint-Marcel	42 m ²
PARIS 1 COLONEL MOLL	Paris	75017	1, rue du Colonel Moll	54 m ²
PARIS 46 ARAGO	Paris	75013	46, boulevard Arago	121 m ²
PARIS 9 NIEL	Paris	75017	9, avenue Niel	127 m ²
PARIS 68 BELGRAND	Paris	75020	68-70, rue Belgrand	38 m ²
PARIS 11 MENILMONTANT	Paris	75020	11-13, rue Menilmontant	121 m ²
PARIS 47 ERLANGER	Paris	75016	47, rue Erlanger	101 m ²
PARIS 61 LANCRY	Paris	75010	61, rue de Lancry	73 m ²
ORLEANS	Orléans	45100	Rue Antheime Brillat Savarin	1 228 m ²
LES PAVILLONS ROY	Les Pavillons-sous-Bois	93320	Boulevard Roy	186 m ²
LES PAVILLONS GARGAN	Les Pavillons-sous-Bois	93320	Place de la Gare de Gargan	45 m ²
ST-OUEN-L'AUMONE	Saint-Ouen-l'Aumône	95310	13, rue du Général Leclerc	166 m ²
ST-BRICE-SOUS-FORET	Saint-Brice-sous-Forêt	95350	Rue du Lut	1 266 m ²
QUETIGNY	Quétigny	21800	15, boulevard du Grand Marché	617 m ²
PORTET-SUR-GARONNE	Portet-sur-Garonne	31120	14, allée Pablo Picasso	1 115 m ²
PARIS 43 PROVENCE	Paris	75009	43, rue de Provence	57 m ²
PARIS 23 AUTEUIL	Paris	75016	23, rue d'Auteuil	53 m ²
PARIS 14 LORETTE	Paris	75009	14, rue Notre-Dame de Lorette	36 m ²
ASNIERES 19 BOURGUIGNONS	Asnières-sur-Seine	92600	190, rue des Bourguignons	28 m ²
PARIS 144 ST-HONORE	Paris	75001	144-146, rue Saint-Honoré	60 m ²
BOULOGNE-BILLANCOURT	Boulogne-Billancourt	92100	1, rue Heinrich	126 m ²
AUCH	Auch	32000	58, avenue des Pyrénées	335 m ²
PARIS 70 SAINT-MARCEL	Paris	75005	70, boulevard Saint-Marcel	32 m ²
LA ROCHELLE	La Rochelle	17000	51, rue des Merciers	101 m ²
LEVALLOIS MARIUS AUFRAN	Levallois-Perret	92300	53, rue Marius Aulfan	63 m ²
LEVALLOIS PELLETAN	Levallois-Perret	92300	2 Bis, rue Camille Paletan	23 m ²
PARIS 59 COURCELLES	Paris	75008	59, boulevard de Courcelles	78 m ²
PARIS 28 SAINT-FERDINAND	Paris	75017	28, place Saint-Ferdinand	271 m ²

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



Patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
DORLSHEIM	Dorlisheim	67120	Rue Mercure	327 m²
PARIS 8 MARGNAN	Paris	75008	8, rue de Margnán	39 m²
LE RAINCY RESISTANCE	Le Raincy	93340	122, avenue de la Résistance	113 m²
NANTERRE 13 GABRIEL PERI	Nanterre	92000	13-14, place Gabriel Péri	90 m²
PARIS 129 BOLIVAR	Paris	75019	129, avenue Simon Bolívar	153 m²
BEAUVAIS	Beauvais	60000	Rue Henri Becquerel	800 m²
ARGENTEUIL	Argenteuil	95100	106, rue Paul Vaillant Couturier	318 m²
PARIS 196 SAINT-MAUR	Paris	75010	196, rue Saint-Maur	29 m²
PARIS 5 LABORDE	Paris	75008	5-7, rue Laborde	256 m²
PARIS 44 LOUVRE	Paris	75001	44, rue du Louvre	520 m²
EPINAY-SUR-ORGE	Epinay-sur-Orge	91360	140 Bis, Grande Rue	152 m²
LONGJUMEAU	Longjumeau	91160	66-72, rue François Mitterrand	118 m²
ASNIERES VOLTAIRE	Asnières-sur-Seine	92600	86-92, boulevard Voltaire	163 m²
PARIS 96 MAUBEUGE	Paris	75010	96, rue de Maubeuge	46 m²
PARIS 138 POISSONNIERE	Paris	75010	138, rue du Faubourg Poissonnière	136 m²
PARIS 31 RICHARD LENOIR	Paris	75011	31, boulevard Richar Lenoir	126 m²
VAULX-EN-VELIN	Vaulx-en-Velin	69120	7, rue des Frères Lumières	4 372 m²
PARIS 38 LABORDE	Paris	75008	38, rue Laborde	52 m²
MAUREPAS	Maurepas	78310	5-7, allée d'Auxois	31 m²
CORBEIL-ESSONNES 39 ST-SPIRE	Corbeil-Essonnes	91100	39-41, rue Saint-Spire	74 m²
CORBEIL-ESSONNES 63 ST-SPIRE	Corbeil-Essonnes	91100	63, rue Saint-Spire	45 m²
EPINAY 44 PARIS	Epinay-sur-Seine	93800	44, rue de Paris	58 m²
PARIS 8 COURCELLES	Paris	75008	8, rue de Courcelles	52 m²
PARIS 366 VAUGIRARD	Paris	75015	366, rue de Vaugirard	125 m²
MAISONS-ALFORT	Maisons-Alfort	94700	99, avenue du Général Leclerc	55 m²
ARPAJON 9 GAMBETTA	Arpajon	91290	9-18, rue Gambetta	538 m²
ARPAJON VICTOR HUGO	Arpajon	91290	1, rue Victor Hugo	37 m²
ARPAJON 18 GAMBETTA	Arpajon	91290	18, rue Gambetta	28 m²
PARIS 33 ST-ANDRE-DES-ARTS	Paris	75006	33, rue Saint-André des Arts	48 m²
FONTAINEBLEAU	Fontainebleau	77300	10, rue Aristide Briand	103 m²
CORBEIL-ESSONNES PIGNON	Corbeil-Essonnes	91100	9, rue du Grand Pignon	31 m²
VERSAILLES 26 HOCHÉ	Versailles	78000	25-27, rue Hoche	88 m²
CORBEIL-ESSONNES 2 ROSIERS	Corbeil-Essonnes	91100	2, rue des Rosiers	36 m²
CORBEIL-ESSONNES 2 ST-SPIRE	Corbeil-Essonnes	91100	32, rue Saint-Spire	35 m²
MANOSQUE	Manosque	4100	230, avenue de la Libération	158 m²
PARIS 68 LAFAYETTE	Paris	75009	68, rue Lafayette	57 m²

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



Patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 111 MONT-CENIS	Paris	75018	111, rue du Mont-Cenis	249 m ²
PARIS 57 ORDENER	Paris	75018	57, rue Ordener	35 m ²
PARIS 7-9 CHARONNE	Paris	75011	7-9, rue de Charonne	39 m ²
PARIS 255 SAINT-MARTIN	Paris	75010	255, rue du Faubourg Saint-Martin	75 m ²
PARIS 30 BROCHANT	Paris	75017	30, rue Brochant	47 m ²
PARIS 4 SICILE	Paris	75004	4, rue du Roi de Sicile	73 m ²
NAMUR	Namur	5000	254, Chaussée de Louvain	1 000 m ²
SAINT-QUENTIN	Saint-Quentin	2100	9-13, rue de la Sellerie	745 m ²
PARIS 108 REAUMUR	Paris	75002	108, rue Réaumur	183 m ²
PARIS 21 LA MOTTE-PICQUET	Paris	75007	21, avenue de la Motte-Picquet	27 m ²
VANNES	Vannes	56000	Zone Commercial de Kerlann	1 369 m ²
LE RAINCY 14 RESISTANCE	Le Raincy	93340	14, avenue de la Résistance	409 m ²
PARIS 55 PETITS CHAMPS	Paris	75001	55, rue des Petits Champs	39 m ²
PARIS 14 VERSAILLES	Paris	75016	14, avenue de Versailles	79 m ²
GRATENTOUR	Gratentour	31150	6, rue Léo Ferré	243 m ²
PARIS 142 VERSAILLES	Paris	75016	142, avenue de Versailles	43 m ²
LILLE 253 GAMBETTA	Lille	59000	253, rue Léon Gambetta	686 m ²
PUYGOUZON	Puygouzon	81990	5, rue Pasteur	1 075 m ²
PARIS 74 ST-DOMINIQUE	Paris	75007	74, rue Saint-Dominique	30 m ²
PARIS 17 LANDON	Paris	75010	17, rue Château Landon	39 m ²
PARIS 12 ALIGRE	Paris	75012	12, rue d'Aligre	32 m ²
PARIS 115 LAURISTON	Paris	75016	115, rue Lauriston	43 m ²
PARIS 110 DAMES	Paris	75017	110, rue des Dames	325 m ²
ALLIANT-SUR-THOLON	Alliant-sur-Tholon	69110	14, rue des Ponts	153 m ²
PARIS 56 ST-DOMINIQUE	Paris	75007	56, rue Saint-Dominique	124 m ²
PARIS 114 ST-DOMINIQUE	Paris	75007	114, rue Saint-Dominique	69 m ²
COURBEVOIE BEZONS	Courbevoie	92400	83, rue de Bezons	127 m ²
COURBEVOIE MARCEAU	Courbevoie	92400	1 Bis, avenue Marceau	185 m ²
TOULOUSE MAURY	Toulouse	31000	1, rue Maury	64 m ²
DIJON	Dijon	21000	17, rue de la Liberté	937 m ²
MANOSQUE 230 LIBERATION	Manosque	4100	230 B, avenue de la Libération	800 m ²
PARIS 29 TURIN	Paris	75008	29, rue de Turin	29 m ²
LES ANDELYS	Les Andelys	27700	37, place Nicolas Poussin	766 m ²
TOULON BERTHELOT	Toulon	83000	7, rue Berthelot	58 m ²
ALBERVILLE	Albertville	73200	8, rue Gambetta	122 m ²
LYON BERTHET	Lyon	69009	6, rue Sergent Michel Berthet	163 m ²

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



Patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
MONTARGIS	Montargis	45200	34, rue Dorée	80 m ²
PARIS 201 CONVENTION	Paris	75015	201, rue de la Convention	33 m ²
CORBEIL-ESSONNES 8 ST-SPIRE	Corbeil-Essonnes	91100	8, rue Saint-Spire	76 m ²
CORBEIL-ESSONNES 39 ST-SPIRE	Corbeil-Essonnes	91100	39-41, rue Saint-Spire	47 m ²
TROYES	Troyes	10000	31, rue Louis Morly	44 m ²
PARIS 196 VOLTAIRE	Paris	75011	196, boulevard Voltaire	131 m ²
TOULOUSE FILATIERS	Toulouse	31000	43-45, rue des Filatiers	42 m ²
NICE	Nice	6000	53, rue Beaumont	104 m ²
AIX-EN-PROVENCE	Aix-en-Provence	13100	13, rue Metheron	22 m ²
GRENOBLE GRENETTE	Grenoble	38000	1, place Grenette	244 m ²
GRENOBLE ROUSSEAU	Grenoble	38000	16, rue Jean-Jacques Rousseau	223 m ²
PARIS 3 PROVENCE	Paris	75009	3, rue de Provence	43 m ²
BOURGES	Bourges	18000	89, rue Mirebeau	37 m ²
PARIS 36 BIS JOUFFROY	Paris	75017	36 Bis, rue Jouffroy	43 m ²
PARIS 31 VOLTAIRE	Paris	75011	31, boulevard Voltaire	111 m ²
PARIS 55 ROQUETTE	Paris	75011	55-57, rue de la Roquette	156 m ²
PARIS 11 BEAUGRENELLE	Paris	75015	11, rue Beaugrenelle	97 m ²
PARIS 17 GUERSANT	Paris	75017	17, rue Guersant	147 m ²
PARIS 112 REAUMUR	Paris	75002	112, rue Réaumur	88 m ²
PARIS 67 COMMERCE	Paris	75015	67-69, rue du Commerce	60 m ²
SEMUR-EN-AUXOIS	Semur-en-Auxois	21140	32, place Notre-Dame	163 m ²
ANOST	Anost	71550	Le Bourg	163 m ²
LA TOUR-DU-PIN	La Tour-du-Pin	38110	Rue Pierre Vincendon	1 676 m ²
CHÂTEAU-RENARD	Château-Renard	45220	83, rue des Peupliers	1 319 m ²
ALBA-LA-ROMAINE	Alba-la-Romaine	7400	Place de la Poste	279 m ²
SANCERRE	Sancerre	18300	8, rue des 3 Piliers	147 m ²
MARSEILLE PASTEUR	Marseille	13007	27-29, rue Pasteur	61 m ²
SAINT-JEAN-BONNEFONDS	Saint-Jean-Bonnefonds	42320	Place de la République	120 m ²
BOULOGNE-SUR-MER	Boulogne-sur-Mer	62200	22-26, boulevard de Clocheville	955 m ²
BUSSY-SAINT-GEORGES	Bussy-Saint-Georges	77600	2, rue Aristide Maillol	114 m ²
PARIS 3 ROCHECHOUART	Paris	75009	3, boulevard Rochechouart	112 m ²
PARIS 2 DUVAL	Paris	75004	2-4, rue Ferdinand Duval	115 m ²
PARIS 92 TURENNE	Paris	75003	92, rue de Turenne	116 m ²
ASNIERES CHARLES DE GAULLE	Asnières-sur-Seine	92600	31-33, Grande Rue Charles de Gaulle	113 m ²
PARIS 236 PEREIRE	Paris	75017	236-236 Bis, boulevard Pereire	309 m ²
PARIS 119 VOLTAIRE	Paris	75011	119, boulevard Voltaire	95 m ²

Patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
BOURGES CLEMENCEAU	Bourges	18000	5, boulevard Clémenceau	306 m ²
ANTWERPEN	Antwerpen	2000	Jezusstraat 8	90 m ²
CHÂTEAU-GONTIER	Château-Gontier	53200	62, avenue Carnot	120 m ²
SAINT-CHAMOND	Saint-Chamond	42400	71, rue de la République	192 m ²
LA LOUVIERE	La Louvière	7100	50, rue Albert 1er	90 m ²
PARIS 81 WAGRAM	Paris	75017	81, avenue de Wagram	72 m ²
AUXERRE	Auxerre	89000	11, place Charles Lepère	173 m ²
PARIS 78 ROUSSEAU	Paris	75001	78, rue Jean-Jacques Rousseau	42 m ²
MORTSEL	Mortsel	2640	Mechelsesteenweg 60-62	576 m ²
PARIS 19 PONTS	Paris	75004	19, rue des Ponts	64 m ²
NEUILLY-SUR-SEINE	Neuilly-sur-Seine	92200	102, avenue Achille Peretti	863 m ²
MOL	Mol	2400	Statiesstraat 38 A-40	615 m ²
DREUX	Dreux	28100	7, rue de Paris	245 m ²
SENS	Sens	89100	101, Grande Rue	57 m ²
PARIS 27 TER DIDEROT	Paris	75012	27 Ter, boulevard Diderot	48 m ²
PARIS 140 DAUMESNIL	Paris	75012	140, avenue Daumesnil	74 m ²
BRUXELLES 749 ALSEMBERG	Bruxelles	1180	Chaussée d'Alseberg 749	125 m ²
LE MANS 39 MINIMES	Le Mans	72000	39, rue des Minimes	115 m ²
DREUX VIOLETTE	Dreux	28100	10, Grande Rue Maurice Violette	81 m ²
PARIS 86 MIROMESNIL	Paris	75008	86, avenue de Miromesnil	119 m ²
LYON BREST	Lyon	69002	27, rue de Brest	118 m ²
BRUXELLES 839 ALSEMBERG	Bruxelles	1180	Chaussée d'Alseberg 839	90 m ²
BLOIS	Blois	41000	25-27, rue Denis Papin	432 m ²
ROUEN 70 GROS HORLOGE	Rouen	76000	70, rue du Gros Horloge	53 m ²
ARRAS	Arras	62000	32, rue Ernestale	61 m ²
PARIS 34 TERNES	Paris	75017	34, rue des Ternes	217 m ²
MARSEILLE ROME	Marseille	13006	66, rue de Rome	93 m ²
LAVAL	Laval	53000	41, rue du Général de Gaulle	197 m ²
VICHY	Vichy	3200	12, rue Georges Clémenceau	563 m ²
DIEPPE	Dieppe	76200	84-86 Grande rue	89 m ²
BREST SIAM	Brest	29275	70, rue de Siam	491 m ²
DIJON 27 LIBERTE	Dijon	21000	27, rue de la Liberté	57 m ²
AVIGNON	Avignon	84000	1, rue Herri Fabre	74 m ²
TOULOUSE WILSON	Toulouse	31000	11, place Wilson	145 m ²
NANTES	Nantes	44000	8, rue de la Barillerie	28 m ²
PARIS 15 VIOLET	Paris	75015	15, rue Violet	28 m ²

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



Patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 65 CONVENTION	Paris	75015	65, rue de la Convention	44 m²
PARIS 3 RENNEQUIN	Paris	75017	3, rue Rennequin	31 m²
PARIS 87 CLICHY	Paris	75017	87, avenue de Clichy	61 m²
ARLES	Arles	13200	45, rue de la République	40 m²
AMIENS	Amiens	80000	23-25, place René Goblet	126 m²
VERSAILLES LECLERC	Versailles	78000	5, rue du Général Leclerc	101 m²
PARIS 101 HAUSSMANN	Paris	75008	101, boulevard Haussmann	118 m²
PARIS 10 CHERCHE MIDI	Paris	75006	10, rue du Cherche Midi	62 m²
ANTIBES	Antibes	6600	15, boulevard Albert 1er	65 m²
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	Saint-Germain-en-Laye	78100	29-31, rue de Pologne	55 m²
PARIS 22 GRENELLE	Paris	75007	22, rue de Grenelle	49 m²
PARIS 147 VOLTAIRE	Paris	75011	147, boulevard Voltaire	65 m²
PARIS 14 JEAN MOULIN	Paris	75014	14, avenue Jean Moulin	26 m²
PARIS 251 DAUMESNIL	Paris	75012	251, avenue Daumesnil	42 m²
PARIS 9 ROUSSEAU	Paris	75001	9, rue Jean-Jacques Rousseau	22 m²
PARIS 46 NIEL	Paris	75017	46, avenue Niel	88 m²
AVIGNON MATHERON	Avignon	84000	Rue Portail Matheron	75 m²
PARIS 26 LAMBERT	Paris	75018	26, rue Lambert	42 m²
PARIS 32 SAINT-ANTOINE	Paris	75012	32, rue du Faubourg Saint-Antoine	134 m²
THONON-LES-BAINS	Thonon-les-Bains	74200	9, avenue du Général de Gaulle	744 m²
VENDÔME	Vendôme	41100	71-73, rue du Change	124 m²
SAINTES	Saintes	17100	44, cours National	326 m²
ANGERS 12 SAINT-AUBIN	Angers	49000	12, rue Saint-Aubin	80 m²
ANGERS 7 SAINT-AUBIN	Angers	49000	7-13, rue Saint-Aubin	77 m²
TOULOUSE TOURNEURS	Toulouse	31000	45, rue des Tourneurs	178 m²
AVIGNON 24 CROIX	Avignon	84000	24, rue de la Croix	109 m²
AVIGNON 25 CROIX	Avignon	84000	25, rue de la Croix	64 m²
PARIS 90 DIDOT	Paris	75014	90, rue Didot	22 m²
AVIGNON MARCHANDS	Avignon	84000	7, rue des Marchands	50 m²
PARIS 115 ITALIE	Paris	75013	115, avenue d'Italie	54 m²
CLERMONT-FERRAND	Clermont-Ferrand	63000	11, rue du 11 Novembre	63 m²
LYON SAINT-JEAN	Lyon	69005	2, rue Saint-Jean	160 m²
ISSY-LES-MOULINEAUX	Issy-les-Moulineaux	92130	36-36 Bis, rue Ernest Renan	63 m²
PARIS 31 BONNE-NOUVELLE	Paris	75002	31, boulevard de Bonne-Nouvelle	84 m²
PARIS 29 MONTMARTRE	Paris	75009	29, rue du Faubourg Montmartre	52 m²
PARIS 21 AUGUSTINS	Paris	75006	21, rue des Grands Augustins	25 m²

Patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 23 BELLES FEUILLES	Paris	75016	23, rue des Belles Feuilles	36 m ²
PARIS 7 BREZIN	Paris	75014	7, rue Brezin	54 m ²
PARIS 65 TEMPLE	Paris	75010	65, rue du Faubourg du Temple	74 m ²
PARIS 89 TERNES	Paris	75017	89, avenue des Ternes	31 m ²
PARIS 135 SAINT-MICHEL	Paris	75005	135, boulevard Saint-Michel	58 m ²
MONTPELLIER 47 JEAN MOULIN	Montpellier	34000	47, Grande Rue Jean Moulin	26 m ²
PARIS 44 GRANDE ARMEE	Paris	75017	44, avenue de la Grande Armée	225 m ²
PARIS 28 RAMBUTEAU	Paris	75003	28, rue Rambuteau	27 m ²
LYON 54 LIBERTE	Lyon	69003	54, cours de la Liberté	86 m ²
CLERMONT-FERRAND ROCHON	Clermont-Ferrand	63000	2, rue Jean Rochon	57 m ²
ROUEN 36 GROS HORLOGE	Rouen	76000	35, rue du Gros Horloge	93 m ²
LYON 60 LUMIERES	Lyon	69008	60, avenue des Frères Lumières	31 m ²
PARIS CHARDON LAGACHE	Paris	75016	100, rue Chardon Lagache	87 m ²
PARIS 254 DAUMESNIL	Paris	75012	254, avenue Daumesnil	49 m ²
BORDEAUX INTENDANCE	Bordeaux	33000	28-30, cours de l'Intendance	2 345 m ²
PARIS MONT THABOR	Paris	75001	10, rue du Mont Thabor	33 m ²
PARIS 24 LOUVRE	Paris	75001	24, quai du Louvre	46 m ²
PARIS 95 LONGCHAMP	Paris	75016	95, rue de Longchamp	76 m ²
PARIS SAINT-JACQUES	Paris	75005	5, rue Saint-Jacques	51 m ²
PARIS 146 POMPE	Paris	75016	146, rue de la Pompe	87 m ²
PARIS 16 RIVOLI	Paris	75004	16, rue de Rivoli	61 m ²
PARIS 36 MOUFFETARD	Paris	75005	36, rue Mouffetard	16 m ²
PARIS PALAIS BOURBON	Paris	75007	1-3, place du Palais Bourbon	117 m ²
PARIS 80 PAUL DOUMER	Paris	75016	80, avenue Paul Doumer	153 m ²
PARIS 66 MALESHERBES	Paris	75008	66, boulevard Malesherbes	84 m ²
PARIS 26 PONCELET	Paris	75017	26, rue Poncelet	56 m ²
PARIS 27 MALESHERBES	Paris	75008	27, boulevard Malesherbes	199 m ²
PARIS 12 JOFFRE	Paris	75007	12, place Joffre	174 m ²
PARIS 21 PONCELET	Paris	75017	21, rue Poncelet	93 m ²
PARIS GEORGES V	Paris	75016	44, avenue Georges V 1, rue Vernet	87 m ²
PARIS 75-77 CONVENTION	Paris	75015	75-77, rue de la Convention	140 m ²
PARIS 79 CONVENTION	Paris	75015	79, rue de la Convention	71 m ²
PARIS 140 POMPE	Paris	75016	140, rue de la Pompe	40 m ²
PARIS 31 JOUR	Paris	75001	31, rue du Jour	49 m ²
PARIS 52 SAINT-LOUIS	Paris	75004	52, rue Saint-Louis en L'Île	26 m ²
PARIS 139 PARMENTIER	Paris	75010	139, avenue Parmentier	57 m ²

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



Patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 56 PICPUS	Paris	75012	56, boulevard de Picpus	159 m²
PARIS 2 TRUDAINE	Paris	75009	2, Square Trudaine/52, rue des Martyrs	101 m²
PARIS 83 CONVENTION	Paris	75015	83, rue de la Convention	150 m²
PARIS GUSTAVE DORE	Paris	75017	2, rue Gustave Doré	36 m²
PARIS 67 CAULAINCOURT	Paris	75018	67, rue Caulaincourt	37 m²
LYON CROIX ROUSSE	Lyon	69004	17, place de la Croix Rousse	102 m²
PARIS FBG DU TEMPLE	Paris	75010	137, rue du Faubourg du Temple	181 m²
PARIS VICTORIA	Paris	75004	8, avenue Victoria	70 m²
PARIS 186 MAINE	Paris	75014	186, avenue du Maine	39 m²
VILLEURBANNE CHARLES HERNU	Villeurbanne	69100	5, place Charles Hernu	259 m²
LYON 23 MARC BLOCH	Lyon	69007	23, rue Marc Bloch	105 m²
LYON 11 NOVEMBRE 1918	Lyon	69008	3, place de du 11 Novembre 1918	1 010 m²
TOULOUSE CHANGES	Toulouse	31000	19, rue des Changes	38 m²
PARIS 22 LYON	Paris	75012	22, rue de Lyon	164 m²
PARIS 2 SARASATE	Paris	75015	2, rue Sarasate	76 m²
PARIS 113 COURCELLES	Paris	75017	113, rue de Courcelles	142 m²
PARIS 1 SARASATE	Paris	75015	1, rue Sarasate	73 m²
PARIS 69 ALESIA	Paris	75014	69, rue d'Alésia	38 m²
PARIS 132 MONTPARNASSE	Paris	75014	132-136, boulevard Montparnasse	33 m²
PARIS 4 CHÂTEAU LONDON	Paris	75010	4-6, rue du Château London	91 m²
PARIS 55 BARBES	Paris	75018	55, boulevard Barbès	650 m²
PARIS DOCTEUR FINLAY	Paris	75015	1, rue du Docteur Finlay	123 m²
LEVALLOIS 45 VOLTAIRE	Levallois Perret	92300	45, rue Voltaire	28 m²
VERSAILLES DEUX PORTES	Versailles	78000	7-9, rue des Deux Portes	71 m²
PARIS 38 BEAUMARCHAIS	Paris	75011	38, boulevard Beaumarchais	37 m²
PARIS 68 BABYLONE	Paris	75007	68, rue de Babylone	37 m²
BOULOGNE QUATRE CHEMINÉES	Boulogne-Billancourt	92100	19, rue des Quatre Cheminées	78 m²
PARIS 74 CROIX NIVERT	Paris	75015	74, rue de la Croix Nivert	58 m²
PARIS PIERRE LEVEE	Paris	75011	2, rue de la Pierre Levée	16 m²
PARIS JOUFFROY D'ABBANS	Paris	75017	16, rue Joffroy d'Abbans	40 m²
NEUILLY-PLAISANCE	Neuilly-Plaisance	93360	36, avenue du Maréchal Foch	25 m²
LEVALLOIS 9 JEAN ZAY	Levallois-Perret	92300	9, place Jean Zay	76 m²
VINCENNES 49 FONTENAY	Vincennes	94300	49, rue de Fontenay	53 m²
PARIS HENRY MONNIER	Paris	75009	20, rue Henry Monnier	29 m²
CLICHY HENRI POINCARÉ	Clichy	92110	11, rue Henri Poincaré	65 m²
PARIS 15 TEMPLE	Paris	75003	15, boulevard du Temple	31 m²

Patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 6 JARENTE	Paris	75004	6, rue de Jarente	38 m ²
PARIS 16 VILLIERS	Paris	75017	16, avenue de Villiers	57 m ²
VERSAILLES SAINT-CLOUD	Versailles	78000	42, avenue de Saint-Cloud	70 m ²
PARIS GRANDS AUGUSTINS	Paris	75006	25, rue des Grands Augustins	73 m ²
PARIS FOLIE MERICOURT	Paris	75011	90, rue de la Folie Méricourt	81 m ²
PARIS 186 ORDENER	Paris	75018	186, rue Ordener	31 m ²
PANTIN 117 JEAN LOLIVE	Pantin	93500	117, avenue Jean Lolive	44 m ²
LYON 12 ALGERIE	Lyon	69001	12, rue d'Algérie	98 m ²
PARIS 21 TREILHARD	Paris	75018	21, rue Treilhارد	22 m ²
PARIS 181 PYRENEES	Paris	75020	181, rue des Pyrénées	44 m ²
PARIS MONTON DUVERNET	Paris	75014	10, rue Mouton Duvernet	18 m ²
PARIS 27 RAYMOND LOSSERAND	Paris	75014	27, rue Raymond Losserand	38 m ²
PARIS 42 ORNANO	Paris	75018	42, boulevard Ornano	24 m ²
PARIS 47 BARBES	Paris	75018	47, boulevard Barbès	57 m ²
PARIS 66 REBEVAL	Paris	75019	66, rue Rébeval	34 m ²
PARIS 49 PONTHEU	Paris	75008	49-51, rue de Ponthieu	28 m ²
PARIS 49 DOUAI	Paris	75009	49, rue de Douai	14 m ²
PARIS 38 SERVAN	Paris	75011	38, rue Servan	65 m ²
PARIS 87 RIVOLI	Paris	75001	87, rue de Rivoli	63 m ²
PARIS 94 BIS SUFFREN	Paris	75015	94 bis, avenue Suffren	4 185 m ²
BOIS-COLOMBES	Bois-Colombes	92600	139-141, rue des Bourguignons	88 m ²
PARIS 31 RAYMOND LOSSERAND	Paris	75014	31, rue Raymond Losserand	34 m ²
BORDEAUX 246 MARNE	Bordeaux	33800	246, Cours de la Marne	122 m ²

2.2 Etat de surfaces

Se reporter aux fiches détaillées par actif en annexes.

Les surfaces prises en compte sont principalement issues des différents baux communiqués, des états locatifs fournis ou des informations recueillies lors de nos visites. Elles doivent être considérées sous réserve d'un levé établi par un Géomètre-Expert. Nous avons supposé dans le cadre de nos évaluations qu'il s'agit de surfaces utiles brutes. Dans nos évaluations, nous les avons retenues telles quelles. Toutefois, si une modification de ces surfaces devait être constatée lors de l'établissement d'un état de surfaces par un Géomètre-Expert, la valeur des actifs concernés devrait être revue et pourrait s'en trouver modifiée.

2.3 Audit technique et environnemental

Nous n'avons eu connaissance d'aucun audit technique ou rapport environnemental concernant les actifs désignés précédemment.

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



Nous avons donc supposé dans le cadre de notre étude, qu'il n'existait aucun élément susceptible de porter atteinte à l'usage et à la valorisation des biens immobiliers étudiés constituant le patrimoine immobilier de la société SIIC SELECTIRENTE.

2.4 Réglementation CDAC et ERP

Nous n'avons eu communication d'aucune information concernant la situation des biens au regard de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial et/ou de la législation relative aux Etablissements Recevant du Public. Nous avons donc supposé que l'exploitation actuelle de chaque actif est en règle avec les normes et réglementations en vigueur.

2.5 Situation juridique

De manière générale, nous avons eu communication d'aucun titre de propriété ou attestation notariale.

En l'absence de document, et sauf information contraire pouvant parfois apparaître dans les baux commerciaux ou dossier de présentation, nous avons considéré que les actifs concernés étaient détenus en pleine propriété ou qu'ils ne subissaient aucune servitude pénalisante susceptible d'influer sur leur valorisation ou leur usage.

2.6 Analyse locative

Etat locatif

Afin d'établir la situation locative de chaque actif au 31 décembre 2020, nous avons considéré les différents éléments qui nous ont été communiqués, à savoir baux, avenants, demandes de congé ou de renouvellement, état locatif...

Charges récupérables et non récupérables

Nous n'avons pas reçu de compte d'exploitation présentant le niveau de charges récupérables ou non récupérables par locataire. Cependant, des données relatives au niveau de charges non récupérables nous ont, ponctuellement, été communiquées.

Toutefois, le niveau de charges récupérables et non récupérables ayant un impact sur la valeur des immeubles, si les hypothèses que nous avons supposées dans le cadre de l'évaluation venaient à être modifiées, la valeur de chaque actif immobilier concerné devrait être revue.

2.7 Urbanisme

Se reporter aux rapports d'expertise, d'actualisation et d'avis de valeur par actif, en annexes.

Sous réserve de la délivrance de certificats d'urbanisme, nous supposons que l'intégralité de ces renseignements sont exacts et que les services d'urbanisme n'avaient omis aucun élément susceptible d'influer sur notre valorisation.

De même, nos évaluations supposent que les biens immobiliers ont été construits en conformité avec la réglementation d'urbanisme.



3 Méthodologie d'intervention

3.1 Méthodes d'évaluation retenues

Nous avons estimé le patrimoine immobilier détenu par la SIIC SELECTIRENTE en retenant principalement deux méthodologies d'évaluation :

- Une **méthode par comparaison directe**, qui consiste à comparer le bien objet de l'Expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise,
- Une **méthodologie par le rendement**, dite aussi par capitalisation, qui consiste à capitaliser un revenu net ou une valeur locative à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus potentiels par l'intermédiaire de pertes de revenus ou de surloyers actualisés,

La juste valeur de l'immeuble est ensuite arbitrée par l'Expert entre les valeurs issues de ces différentes méthodologies.

IFRS 13

La norme comptable IFRS 13 (« International Financial Reporting Standards ») a été homologuée par le règlement UE n° 1255/2012 du 11 décembre 2012. IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la Juste Valeur ou la communication d'informations sur la Juste Valeur, sauf exceptions non mentionnés ici.

Nous donnons ci-après la définition de la Juste Valeur mais elle ne se substitue en aucun cas à la lecture intégrale de la norme et ne présente pas un caractère suffisamment exhaustif pour permettre sa correcte application.

Dans le cadre de la présente mission d'expertise de l'ensemble des actifs de la société SIIC SELECTIRENTE, la Juste Valeur est assimilée à la Valeur Vénale (§5.2 Définitions des valeurs recherchées). De plus, conformément à la norme IFRS 13, tous les actifs immobiliers sont évalués selon leur usage optimal (« *highest and best use value* ») (§5.2 Définitions des valeurs recherchées). Pour autant, dans la très grande majorité des cas, la valeur en usage actuel correspond à la valeur en usage optimal.

La Juste Valeur des immeubles de placement en cours de construction ('Investment Properties Under Construction' ou IPUC) est à apprécier selon l'état d'avancement du projet à la date de valeur et non pas à la valeur estimée de l'immeuble considéré livré. Il convient ainsi de prendre en compte les risques liés au projet à la date de valeur, compte tenu de son état d'avancement, du niveau de pré-commercialisation locative ou à la vente et de l'état du marché immobilier à cette date.

Nous avons considéré que l'ensemble des Justes Valeurs des actifs immobiliers de la société SIIC SELECTIRENTE sont de niveau 3 du fait de la contamination de données non observables employées dans nos évaluations.

3.2 Méthode par comparaison

Celle-ci consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise.

3.3 Méthodologie par le rendement

Pour la mise en œuvre de cette méthodologie, nous estimons dans un premier temps la valeur locative (loyer de marché) des biens puis nous la comparons au revenu net perçu pour chaque locataire.

Pour les surfaces louées

- Lorsque le loyer net est proche de la valeur locative, nous capitalisons directement le loyer sur la base d'un taux de rendement de marché reflétant notamment la qualité de l'immeuble et du locataire, la localisation du bien, la durée ferme restante. Le taux de rendement choisi est apprécié par comparaison aux taux de rendement ressortant des transactions intervenant sur le marché,
- Dans les cas où le loyer net est sensiblement supérieur à la valeur locative, nous capitalisons la valeur locative au taux de rendement de marché puis nous ajoutons le surloyer actualisé jusqu'à la prochaine échéance triennale,
- Pour les immeubles sensiblement sous-loués, nous capitalisons la valeur locative au taux de rendement de marché puis nous déduisons une perte de revenu actualisée jusqu'à l'échéance du bail,
- Lorsque la valeur locative est très supérieure au loyer perçu, nous pratiquons un abattement sur la valeur locative pour matérialiser notamment un risque de négociation.

Dans tous les cas, nous calculons le taux de rendement net initial, correspondant au rapport entre le loyer net à la date d'évaluation et la juste valeur droits inclus, et nous vérifions, pour chaque locataire et pour l'immeuble entier, qu'il est admissible par le marché. Cette vérification permet de réajuster les valeurs faisant ressortir des taux de rendement nets initiaux trop bas (pour les immeubles sous-loués) ou trop élevés (pour les immeubles surloués).

Pour les surfaces vacantes

Nous capitalisons la valeur locative des surfaces vacantes au moment de l'évaluation à un taux de rendement de marché augmenté d'une prime de risque, puis nous déduisons le manque à gagner pendant la commercialisation locative (temps nécessaire pour trouver un locataire, franchises éventuelles de loyer, travaux de valorisation à prévoir).

3.4 Charges récupérables et non récupérables

La société SOFIDY ne nous a pas communiqué un état des montants des charges récupérables ou non récupérables pour l'ensemble du périmètre étudié.

Nous rappelons que d'une manière générale, le niveau des charges récupérables et non récupérables a un impact sur la valeur des immeubles. Si les hypothèses que nous avons supposées dans le cadre de l'évaluation venaient à être modifiées, la valeur de l'ensemble immobilier devrait être revue.

3.5 Travaux : Capex

Dans nos évaluations nous avons tenu compte du plan de travaux qui nous a été communiqué par la société SOFIDY.

3.6 Frais d'achat et droits de mutation

Les experts immobiliers membres de l'Afrexim adoptent conventionnellement des frais d'achat de 6,20% de la valeur retenue. Ce montant correspond aux composants suivants :

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



- 5,10% de droits d'enregistrement et de publicité foncière décomposés comme suit :
 - 1,20% de part communal
 - 3,80% de part départementale
 - 0,10% de contribution de sécurité immobilière
- 0,10% de frais d'assiette pour salaire des conservateurs des hypothèques,
- 0,82% d'émoluments de notaires,
- 0,18% de frais divers.

A titre transitoire, l'article 77 de la loi n° 2013-1278 de finances pour 2014 a permis aux conseils départementaux de relever le taux de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement prévu à l'article 1594 D du CGI au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 % pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1^{er} mars 2014 et le 29 février 2016. Cette faculté a été pérennisée par l'article 116 de la loi n° 2014-1654 de finances pour 2015.

La plupart des départements français a opté pour la majoration et pérennisation du taux à hauteur de 4,50% sauf les départements suivants :

- 36 Indre : taux voté de 3,80%
- 38 Isère : taux voté de 3,80%
- 56 Morbihan : taux voté de 3,80%
- 976 Mayotte : taux voté de 3,80%.

Immeubles neufs et terrains

Pour les immeubles achevés depuis moins de 5 ans, nous avons retenu un taux de 1,80%, suivant la valeur, correspondant aux frais d'achats réduits dans ce cas.

Pour les évaluations des terrains à bâtir nous retenons un montant de frais d'achat réduit au taux de 1,10% compte tenu de l'exonération de TPF en l'échange d'un engagement à construire dans les 4 ans.

Taxe additionnelle en Île-de-France

L'article 21 du projet de loi de finances rectificative pour 2015 adopte une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière de 0,60%.

Cette taxe concerne notamment les locaux de bureaux, commerciaux et de stockage, mais pas les locaux d'activités ni l'habitation. La taxe additionnelle s'applique aux actes passés à compter du 1^{er} janvier 2016.

Ainsi, en Île-de-France, pour les immeubles à usage de bureaux, commerce ou stockage, le taux de base retenu pour les frais d'achat et droits de mutations est de 7,50%.

TVA

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses.

4 Commentaire de marché

4.1 Contexte économique

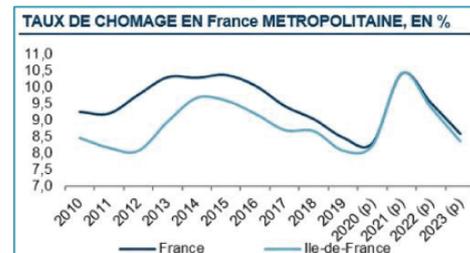
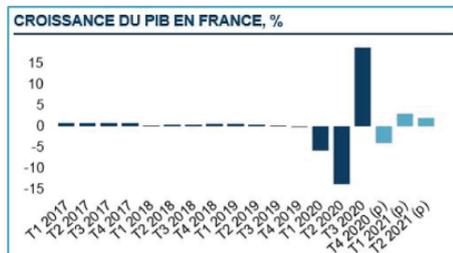
« Montagnes russes » sur fond de crise sanitaire

L'année 2020 a été profondément chahutée par les effets erratiques de la pandémie mondiale et son impact sur l'économie. Le 1^{er} confinement a marqué une rupture très nette de la croissance du PIB au 2^{ème} trimestre (-13,8%) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3^{ème} trimestre a heureusement été plus dynamique qu'espéré avec +18,7%, un sursaut malheureusement écourté par les restrictions sanitaires imposées lors du 2^{ème} confinement de l'automne, moins restrictif que le premier. L'année s'achève donc dans un contexte de récession record de -9% (INSEE - Banque de France). Les nombreuses mesures d'aide mises en place par l'Etat dès le mois de mars (activité partielle, PGE, fonds de solidarité, reports de délais, crédits d'impôts, etc.) se poursuivent pour les secteurs encore affectés comme la restauration, le tourisme ou les activités culturelles. Le temps constitue désormais le curseur déterminant de l'évolution de la situation où incertitudes et disparités territoriales ternissent les espoirs d'une reprise unifiée à court terme. La perspective tant espérée d'un « retour à la normale » pour 2021 tend à s'éloigner, d'autant que la situation sanitaire reste préoccupante et que la stratégie vaccinale peine à se mettre en place.

Néanmoins, les français et notamment les chefs d'entreprise ont affiché un optimisme inattendu à l'issue du 1^{er} confinement. Après un plongeon à 54 en Avril, l'indice de climat des affaires a dépassé 90 sur 3 mois consécutifs pour s'effriter en Novembre dans une proportion toutefois moindre qu'au printemps. Le moral des ménages s'est doucement altéré au cours de l'année mais reste conforté en partie par une épargne « contrainte » conséquente qui devrait atteindre un taux inédit supérieur à 20% sur 2020. Les replis constatés sous l'effet des confinements successifs dans les dépenses de consommation des ménages devraient contribuer à clôturer l'année à -7% selon l'INSEE, malgré la vigueur des rebonds post-confinements. Ces performances traduisent cependant les inquiétudes des ménages quant à l'évolution de leur pouvoir d'achat et les perspectives de chômage à moyen et long terme dans une crise qui semble s'installer dans la durée.

Des emplois ajustés au rythme de l'activité économique

A l'image de la croissance, l'emploi évolue au gré de la situation sanitaire. L'INSEE estime qu'environ 600 000 emplois salariés auraient été détruits en 2020, un résultat tempéré par le recours au dispositif d'activité partielle qui s'est tassé fin Octobre à 1 million de salariés vs 8,8 millions en Avril au plus fort de la crise. Les secteurs de l'hébergement et restauration (-17,3% sur un an fin 2020) et les services aux ménages (dont culture et loisirs) avec -5,4%, furent les plus impactés par les destructions d'emplois salariés, car fortement pénalisés en termes d'activité par les restrictions sanitaires successives. Le taux de chômage en France métropolitaine s'établirait aux alentours de 8% en fin d'année avec un pic estimé à plus de 10% en 2021, conséquence de l'arrêt progressif des aides gouvernementales et des faillites qui en découleront.



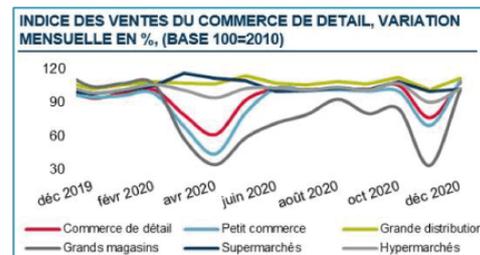
4.2 Consommation et chiffres d'affaires : l'année des « mille secousses »

« Stop & Go » : vers une histoire sans fin

Rien ni personne n'était en mesure d'imaginer que les chiffres encourageants de l'économie et de la consommation de la fin 2019 allaient se trouver violemment contrecarrés par l'arrivée d'une pandémie mondiale à plusieurs vagues. La France a donc démarré 2020 avec une toute petite avance d'optimisme : une consommation des ménages de +1,2% et une performance du commerce spécialisé à +0,1% selon PROCOS. Ces données contrastent fortement en cette fin 2020 avec un repli respectif de -7% et -18% de ces mêmes indicateurs. Les courbes 2020 ont pris une forme toute différente ces 12 derniers mois alternant périodes de croissance avec fortes décélérations en Avril et Novembre. Ce scénario en « W » suit peu ou prou le rythme des périodes de restrictions sanitaires qui ont impacté la production, la consommation et les chiffres d'affaires des commerces spécialisés.

Les commerces dits « essentiels » sauvent les meubles

Peu concernée par les fermetures de magasins, la grande distribution à dominante alimentaire sort renforcée de cette année de crise avec un cumul de +2,5% de son indice des ventes, principalement grâce au dynamisme des supermarchés (+5,1%) qui ont su s'adapter aux contraintes sanitaires et tirer profit d'une clientèle de proximité captive. Les hypermarchés ont enregistré une baisse de 0,3% sur 2020, un résultat lié à leur taille et surtout à leur emplacement généralement plus éloigné des zones résidentielles. Les grands perdants furent les grands magasins (-31%) qui, en raison d'une offre majoritairement « non essentielle », ont du fermer leurs portes lors des confinements. La disparition de la clientèle internationale a également contribué à fragiliser ce modèle, en témoignent les fermetures prévues en 2021 de 4 établissements par LE PRINTEMPS. Le petit commerce finit l'année à -7,1%, partagé entre les commerces de bouche et les services, restés ouverts en permanence et les commerces spécialisés qui ont souffert des fermetures successives.



SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



« annus horribilis » pour le commerce spécialisé...amortie cependant par les mesures d'aides de l'Etat

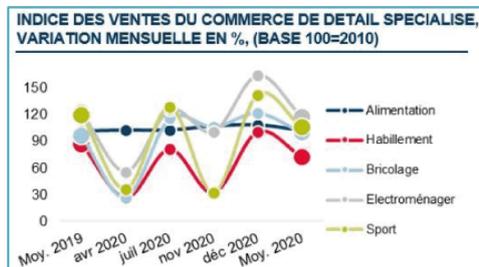
Dès le premier confinement, l'Etat a fait preuve de réactivité en développant un arsenal de mesures pour soutenir les commerçants ce qui a permis de limiter les pertes sur l'année 2020.

Des résultats très disparates selon les secteurs

Les courbes globalement stables relevées en 2020 pour les activités dites « essentielles » telles que l'alimentation et les produits pharmaceutiques contrastent très fortement avec le parcours en « W » constaté pour le reste du commerce spécialisé. Deux creux de vagues se distinguent très clairement correspondant à chaque période de confinement. Néanmoins, le 2nd a épargné quelques secteurs supplémentaires comme le bricolage et l'électroménager brun et gris ainsi que le secteur multimédia qui ont bénéficié d'un régime moins strict qu'au mois d'avril. Cela se traduit dans les chiffres d'affaires avec une moyenne de l'indice des ventes 2020 supérieure à celle de 2019. Ces secteurs d'activité ont également profité du maintien des consommateurs à domicile générant de nouveaux appétits d'aménagements intérieurs et de redécouverte des activités « indoor ». Stimulé par les ventes en lignes (21% du CA total), le groupe FNAC-Darty a vu son chiffre d'affaires français progresser de 9% au 3^{ème} trimestre, et affichait un recul cumulé de 4% seulement sur les 9 premiers mois de l'année pour l'ensemble du groupe. De son côté, l'enseigne multimédia Hubsid Store a été particulièrement dynamique cette année en termes de développement et prévoit l'ouverture d'une centaine de points de vente en franchise d'ici fin 2021.

L'indice des ventes d'articles de sport et de jouets se rapprochent des performances de l'an dernier grâce aux rattrapages successifs constatés sur le reste de l'année. En sport, malgré un recul des ventes de -4,5% selon PROCOS, des enseignes comme JD Sports, Asics et Adidas poursuivent leur développement sur le territoire, en propre ou via les réseaux de franchise ou de multi franchise.

Les secteurs de l'hygiène/beauté et de l'habillement sont en revanche plus à la traîne. Ce dernier cumule depuis de nombreux mois des complications d'ordre structurel et organisationnel avec un contexte socio-économique très défavorable. Une situation qui se reflète dans ses performances par une baisse de la consommation des ménages en textile (-10,4% sur un an au 3^{ème} trimestre 2020) et surtout un recul significatif de l'indice moyen des ventes 2020 de -17% sur un an, une baisse qui n'a été que très peu compensée par les ventes en ligne. Ces résultats ont intensifié les liquidations et les arbitrages de certaines enseignes de textile historiques telles que La Halle, Gap, Un Jour Ailleurs, C&A ou Camaïeu. Les m² libérés par ces sorties de routes totales ou partielles du secteur textile représentent par ailleurs environ la moitié des surfaces fermées par les enseignes et non reprises, identifiées à fin décembre. En parallèle certaines DNVB* se lancent encore dans le commerce physique comme HORACE qui a ouvert son premier magasin dans le Marais après avoir testé le marché avec le format pop-up ou BRAI qui a ouvert ses portes dans le 16^{ème} arrondissement.



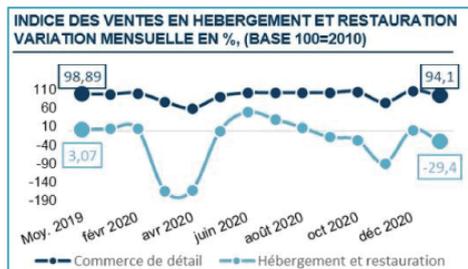
Restauration : une situation plus contrastée qu'il n'y paraît

Si l'on considère le secteur de l'hébergement et de la restauration, la fermeture prolongée des établissements a mis en péril la bonne santé d'une partie de ses acteurs, qu'ils soient indépendants ou intégrés à un réseau. Avec un indice moyen en net recul en 2020 (-29,4%), ce secteur subit de plein fouet les effets de la crise sanitaire et des confinements. Le premier est à l'origine de 70% des pertes du 1^{er} semestre selon une étude du cabinet NPD. Néanmoins, tous les établissements ne sont pas logés à la même enseigne et comme pour les commerces traditionnels en ce temps de crise, la localisation à proximité de flux réguliers a constitué un atout majeur pour la survie du secteur.

La restauration rapide et les boulangeries maintiennent un certain niveau d'activité malgré une amplitude des horaires d'ouvertures qui diminue au fil des mois, et des flux qui peinent à se densifier dans les zones d'emploi en raison de la persistance du travail à domicile. Pour les établissements de restauration assise, les livraisons et le « click & collect » ne suffisent généralement pas à couvrir les frais fixes et permettent seulement de maintenir les installations en place dans l'attente d'une potentielle reprise d'activité, aussi incertaine qu'elle soit. Cependant, ce secteur bénéficie toujours des aides de l'Etat qui alimentent pour certaines enseignes un fond de roulement en trésorerie et leur permet d'envisager des développements sur des zones extrêmement ciblées. C'est le cas de quelques grandes enseignes telles que KFC ou Five Guys qui continuent à ouvrir des établissements, là où les flux sont assurés notamment au sein des parcs d'activités commerciales périphériques. De même, les concepts « fast casual » (tapas, bobuns, poke bowls, etc.) poursuivent leurs projets d'ouvertures dans des zones résidentielles à forte fréquentation.

Conjoncture favorable pour...

...le discount qui à la faveur de la baisse du pouvoir d'achat d'une partie des consommateurs, poursuit leur maillage du territoire entamé depuis plusieurs années. Malgré quelques reports d'ouverture, l'enseigne Action a inauguré une quarantaine de magasins en périphérie cette année, et B&M / Babou une trentaine depuis janvier 2020. L'enseigne danoise Normal a investi le marché régional et possède désormais 25 points de vente sur toute la France.



4.3 Le Fossé se creuse entre Offre et Demande

Des moyennes et grandes surfaces (supérieures à 1 500 m²) plus offertes que demandées

Toutes activités confondues, la demande en surfaces supérieures à 1 500 m² totalise 8% seulement de la demande exprimée fin 2020, face à une offre disponible sur cette typologie de surfaces largement plus importante (35% du volume total). Il apparaît que les candidats sont de moins en moins nombreux sur le marché à rechercher ce type de surfaces même si H&M et Zara par exemple, privilégient ce format à une multitude de petits points de vente. La demande en moyennes et grandes surfaces est principalement représentée par des enseignes qui se développent habituellement en périphérie à des niveaux de valeurs locatives largement inférieures à celles proposées en centre-ville, ne favorisant pas la migration de ce type d'enseignes. Le décalage entre offre et demande se renforce par le départ d'enseignes en difficulté avec une plus faible capacité à assumer des taux d'efforts élevés. Près d'1/3 des surfaces estimées fermées et encore non reprises correspondent à des enseignes qui se développent généralement sur des surfaces supérieures à 1 500 m². Certains formats ont été repris par des gymnases/salles de sport (Basic Fit, Neoneess, Wellness, etc.) dont le développement a été brutalement stoppé par la mise en place des restriction sanitaires puis par la fermeture des établissements.

A l'inverse, une demande nettement plus prononcée pour les boutiques inférieures à 600 m²

80% des demandes exprimées en 2020 portaient sur le créneau « boutique » avec une majorité de demandes pour les surfaces entre 100 et 600 m², marquant ainsi un décalage très net entre les souhaits d'expansion des enseignes et l'offre correspondante qui présente moitié moins de surfaces disponibles (39%). Au vu des transactions réalisées sur l'année, ce segment de surfaces constitue le cœur de l'activité locative totalisant en nombre plus de 95% des opérations recensées en 2020.

Plus de la moitié des demandes en équipement de la personne et Food & Beverage

L'analyse des demandes enregistrées révèle, malgré la crise, un intérêt des enseignes spécialisées en équipement de la personne (mode, chaussures et accessoires), qui représentent encore 21% des commerces français selon CODATA en 2020. Malgré les restrictions en vigueur, certains concepts de « food & beverage » poursuivent également leurs velléités d'expansion, notamment sur le segment de la restauration rapide. Bien que ces deux secteurs d'activité présentent des difficultés d'ordre structurel et conjoncturel, la diversité des enseignes et le renouvellement des concepts alimentent de façon continue la demande par des recherches d'emplacements bien ciblés de la part de nouveaux acteurs. Le format de 100 à 600 m² est privilégié à celui des moyennes surfaces, plus adaptées à l'implantation de moyennes unités non spécialisées à dominante alimentaire.



4.4 E-Commerce : un effet COVID positif qui se poursuit

Une année atypique sur fond de confinements

Elargissement du spectre de la clientèle,

- Amélioration des réseaux de distribution (réorganisation de la supply chain, développement de la pratique du click & collect),
- Généralisation de l'offre en ligne sur des sites propres ou via des places de marché y compris pour les indépendants qui ont bénéficié de supports de l'état pour la mise en place de leur site en ligne.
- Avec un volume d'environ 112 milliards d'euros pour 2020, la part de marché du e-commerce passe donc de 9,8% du chiffre d'affaires du commerce de détail en 2019 à 13,4% en 2020 selon la FEVAD.

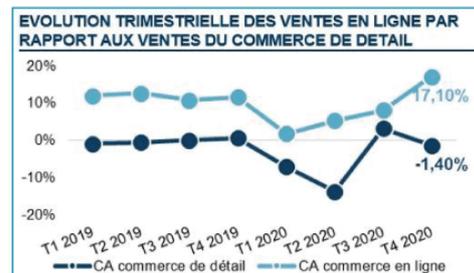
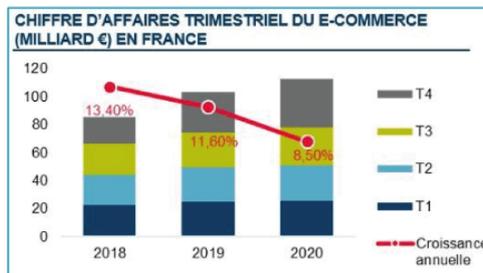
Les chiffres de l'année 2020 (FEVAD)

Une hausse de 8,5% des ventes en ligne sur l'année, inférieure à la croissance 2019 (+11,6%), mais toujours supérieure à la croissance des ventes du commerce de détail.

- Une croissance des ventes de produits de 32% et un recul des ventes de services de -10% principalement lié aux variations des ventes de voyages qui finissent l'année au ralenti en recul de -47%, un repli moins violent cependant qu'au 2ème trimestre (-75%).
- La part des ventes de produits est en hausse, estimée à 54% en 2020 (44% en 2019)
- Un panier moyen qui repart à la hausse et retrouve son niveau de 2018 à 61 € avec un nombre moyen de transactions en hausse de 5,8% sur un an
- +27% des ventes sur les places de marché, soit une croissance deux fois plus rapide qu'en 2019, avec élargissement généralisé aux TPE et commerçants indépendants. Les places de marché représentent 15% du volume total des sites.

Les ventes des enseignes magasins* ont enregistré une forte progression sur l'année (+53% par rapport à 2019), avec des pics au-delà de 100% en périodes de confinements. Les ventes du secteur Beauté/santé et de produits de Grande Consommation ont enregistré les plus fortes croissances sur l'année avec respectivement +52% et +42%.

La hausse des taux d'effort supportés par les enseignes les incite à revoir leurs stratégies de développement et d'approvisionnement. Rationalisation du réseau, arbitrages ou refonte de la supply chain font partie des mesures radicales que certaines d'entre elles sont parfois contraintes de mettre en place pour maintenir leur présence physique sur le marché. Ces nouveaux postes de dépense d'ordre logistique se font parfois au détriment des politiques de développement immobilier des points de vente.



4.5 Centres-villes : le flux, le flux, le flux

Des artères de centres-villes inégalement pénalisées par l'absence de flux

Le choc des confinements successifs a été moins brutal pour les rues positionnées sur une offre mixte entre commerces de proximité et enseignes nationales et internationales. Pendant les confinements, ces artères ont bénéficié de l'ouverture permanente des commerces de bouche et de produits de première nécessité générant des flux piétons continus. Ces commerces ont fidélisé une clientèle parfois nouvellement acquise, favorisant ainsi la fréquentation des enseignes nationales voisines dès leur réouverture officielle. Cette offre de proximité joue désormais le rôle de locomotive sur les rues de quartier comme la rue de Passy à Paris (trafic moyen à -23% sur 2020) ou les artères d'hypercentres de villes de province. Une enquête réalisée pour le 5ème baromètre des centres-villes et des commerces va dans ce sens et affirme que près de 90% des personnes interrogées privilégient la notion de proximité, à savoir les centres-villes moins de 100 000 habitants, aux grandes agglomérations et à Paris.

A l'inverse, les artères fortement dépendantes du tourisme ou de la fréquentation tertiaire ont été brusquement privées de leur clientèle durant les confinements et n'ont pas retrouvé leurs niveaux de flux après la réouverture des commerces. C'est le cas à Paris de l'avenue des Champs-Élysées, déjà pénalisée par les mouvements sociaux des années précédentes et par les travaux en cours, mais aussi du quartier du Marais qui a perdu une partie de sa fréquentation touristique internationale. Bien que certaines enseignes, notamment dans le secteur du luxe, tentent de séduire une clientèle plus locale, la problématique de la fréquentation reste toujours très prégnante sur ce type d'artères.

Inversement de tendances sur le terrain des commercialisations

L'alternance d'ouvertures et de fermetures des commerces a fortement impacté les performances des enseignes en 2020, mettant certaines d'entre elles en péril de manière durable, malgré les mesures d'aides mises en place par l'Etat. Le taux de vacance relevé en centre-ville poursuit sa hausse depuis 2014 et s'élève en moyenne à plus de 10% selon CODATA. La poursuite de cette situation de « stop & go » a des répercussions sur les stratégies d'expansion des enseignes qui réduisent leur voilure en privilégiant les emplacements bien ciblés à une multitude de points de vente. L'attention et les ressources des enseignes ont par ailleurs été monopolisées toute cette année par les renégociations portant sur les points de vente existants, freinant pour un temps les politiques de développement et affectant de ce fait le niveau de la demande exprimée. Cet état de fait influe directement sur les commercialisations, un phénomène perceptible à la baisse en équipement de la personne (part de 22% en 2020 vs 28% en 2019), et à la hausse en alimentation et restauration (de 25% en 2019 à 31% en 2020) et services (de 10% en 2019 à 14% en 2020).



SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



Un marché qui tourne au ralenti

Malgré les complications rencontrées au cours de l'année, l'activité transactionnelle s'est poursuivie entre les confinements sur l'ensemble du territoire. Paris a concentré 62% des transactions locatives recensées en 2020, en légère baisse par rapport à l'année dernière, dont près de 80% localisées sur la Rive Droite.

Le 6^{ème} arrondissement et particulièrement sa partie Nord a malgré tout dominé le marché (10% des transactions parisiennes) en renforçant son positionnement en équipement de la personne avec les signatures de Sud Express, Barbara Bui, K-Way ou Maison Blanche.

Le quartier du Marais a également été dynamique en termes de transactions et devrait accueillir une grande variété d'enseignes comme L.A. Bruket et Para-République en beauté, Time Corp et Lepapa en loisirs et sports ou NOO en équipement de la personne. Le quartier confirme son positionnement mode, chic et innovant à destination d'une clientèle multiple mais très exigeante.

Dans le 16^{ème} arrondissement, l'activité transactionnelle s'est répartie sur plusieurs polarités comme les quartiers de Passy (De Fursac, Altermundi), ou Victor Hugo.

Enfin le 17^{ème} arrondissement renforce son offre en food & beverage avec l'arrivée de Poke Club, Au Bout du Monde ou Privé de Dessert dans le secteur Cardinet / Batignolles, un quartier qui connaît de profondes mutations depuis quelques années.

En province, le marché Rennais a été particulièrement dynamique en 2020, grâce au soutien de la métropole dans le cadre d'une vaste opération de réhabilitation du centre-ville.

Report de projets

Les principaux projets concernant les commerces de pied d'immeuble consistent en la réalisation de nouveaux quartiers qui englobent une mixité d'activités entre commerces de centre-ville, loisirs, bureaux, logements et hôtellerie. Il s'agit généralement d'écoquartiers mixtes intégrant une forte composante écologique dans les matériaux et les installations utilisées. On compte également quelques restructurations d'immeubles emblématiques ou de friches urbaines comme les projets de Saint-Omer et Roanne qui, pour certains, profitent du plan « Action Cœur de Ville » pour accélérer la réhabilitation de quartiers en déshérence.

En Ile-de-France, les principaux projets de commerce de pied d'immeuble sont concentrés dans la moitié ouest de la première couronne et à Paris. L'inauguration de la nouvelle SAMARITAINE, initialement prévue en 2020, a été reportée à 2021, en raison de la crise et faute de clientèle internationale, et retarde l'effet tant attendu de redynamisation de l'ensemble du secteur.



SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE

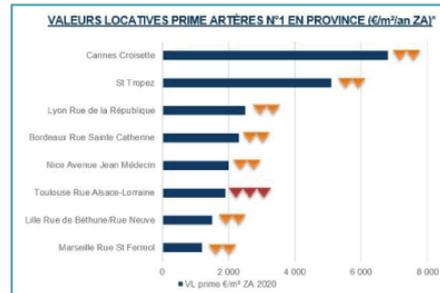
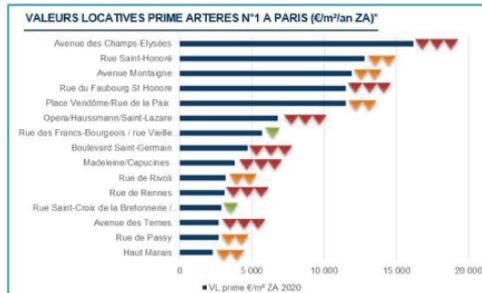


Une analyse au cas par cas

En opposition aux très grands axes commerciaux parisiens où la pression est à la baisse sur les valeurs locatives, les rues de quartier se montrent plus résilientes, grâce au maintien de leurs flux durant les confinements. Des quartiers comme Passy, Ternes/Poncellet, Levis, Abbesses à Paris ont ainsi conforté leur attractivité, de même que les hypercentres des villes de province.

Dans un contexte d'augmentation de l'offre, on constate un certain attentisme de la part des enseignes sur les artères prime, compte tenu du niveau de valeur locative élevé entraînant des investissements plus conséquents, dans une période où plus que jamais les risques doivent être maîtrisés. L'analyse du taux d'effort s'avère désormais incontournable dans la détermination de la valeur locative. Les négociations bailleurs / preneurs se poursuivent pour pérenniser d'éventuelles mesures d'accompagnement et déterminer le futur de la valorisation des droits au bail et pas de porte, qui tendent à s'amenuiser dans un contexte où certains preneurs préfèrent donner congé y compris sur de bon emplacements, plutôt que d'envisager une cession à perte.

Compte tenu de ces éléments et des récentes transactions, on peut désormais constater une baisse des valeurs locatives de l'ordre de 10 à 20 % pour la fin de l'année selon les artères. La reprise de l'activité dépendra de l'évolution des conditions sanitaires dans les mois qui viennent.



4.6 Marché de l'investissement : le « phénomène 2020 »

Un volume 2020 assuré par des négociations pré-Covid

L'année 2020 s'achève sur un total investi en commerces de 4,3 milliards d'euros, à peine en-deçà de la moyenne décennale (-4%). 2020 faisant suite à une année exceptionnelle, le volume transacté affiche un retrait de 35% par rapport aux performances de 2019, mais il dépasse cependant les espérances au vu de la crise que nous connaissons. Le niveau des investissements a été soutenu par des transactions significatives initiées avant la crise et concrétisées au 3^{ème} et 4^{ème} trimestres à des conditions « pré-Covid ». L'activité transactionnelle a ainsi bénéficié de l'effet vertueux de report de promesses vers un 2nd semestre qui a rassemblé plus de la moitié des montants investis sur l'année.

Une place du commerce stable... pour l'instant

Le fléchissement des volumes investis en commerce par rapport à 2019 suit peu ou prou la tendance constatée sur l'ensemble du marché de l'investissement de l'immobilier banalisé qui a décroché de -32% en 2020. Le commerce maintient donc sa part de marché à 16%, un niveau globalement stable sur les 4 dernières années. Cette part, qui pourrait diminuer dans les mois à venir, conforte néanmoins l'attractivité de certaines typologies d'actifs de commerces auprès des investisseurs, et ce, en dépit des incertitudes liées à l'évolution de la consommation. L'analyse du marché affiche un volume unitaire moyen d'environ 22 millions d'euros, en baisse par rapport aux résultats des meilleures années dont 2019 (30 millions d'euros). Cette performance apparaît d'autant plus faible si l'on exclut la transaction la plus importante de l'année comptant pour plus d'un milliard d'euros (cession de 54,2% de 5 centres commerciaux détenus par Unibail-Rodamco-Westfield). Le montant unitaire retomberait ainsi aux alentours de 16 millions d'euros, un niveau historiquement bas depuis 10 ans.

Suprématie des très gros montants : 1 transaction pour ¼ du volume annuel

Le nombre de transactions portant sur des volumes supérieurs à 100 millions d'euros a été divisé par 2 en 2020 avec 7 signatures seulement dont 6 au-dessus de 200 millions, une répartition qui s'est littéralement inversée par rapport à la dernière décennie. En plus de la transaction URW, cette enveloppe de montants inclut, entre autres, l'acquisition d'actifs de pied d'immeubles parisiens (6/12 rue du Faubourg Saint-Honoré par Invesco pour le compte d'une Joint Venture BVK/NAEV, et le 71/73 avenue des Champs-Élysées par BMO Real Estate Partners), de portefeuilles d'actifs à dominante alimentaire (cession de 5 actifs par Mercialis) et de moyennes surfaces spécialisées de bricolage (quote-part française du portefeuille européen Leroy Merlin). Finalisées pour la plupart au 2^{ème} semestre, ces opérations totalisent 54% des montants investis sur l'année aux dépens de la tranche de 100 à 200 millions représentée par une seule opération: la cession d'un portefeuille de magasins Monoprix par Novaxia à Mata Capital.



SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



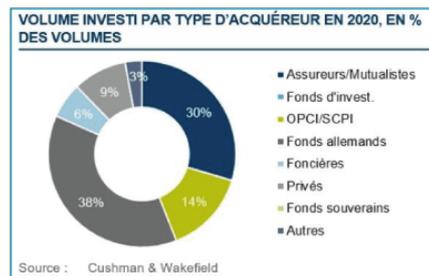
Un fond de roulement alimenté par les actifs non spécialisés à dominante alimentaire

Les montants investis en 2020 se répartissent de manière relativement équilibrée entre les diverses typologies d'actifs. La poche des centres commerciaux domine le marché (31% des montants investis) grâce à la cession majeure de l'année à la joint venture composée de Crédit Agricole Assurances et La Française REIM. Un quart du volume investi concerne la poche des actifs de centre-ville, enrichie en fin d'année par les deux opérations supérieures à 200 millions d'euros réalisées sur des artères emblématiques de la capitale (avenue des Champs-Élysées, rue du Faubourg Saint-Honoré). Cette part reste néanmoins largement en deçà des moyennes historiques relevées sur cette typologie d'actifs (44%), un repli compensé par une hausse de la part du compartiment à dominante alimentaire des « hypers, super ». Ce segment a concentré 23% du volume total investi en 2020, bien au-dessus de la moyenne de 10% relevée ces 5 dernières années. Le marché a été particulièrement dynamique sur cette classe d'actifs, régulièrement approvisionnée par la poursuite de la politique de désinvestissements réalisée depuis plusieurs mois par Mercialis et le Groupe Casino. Cette typologie d'actifs se distingue par une forte résilience depuis le début de la crise, car faiblement impactée par les restrictions imposées au secteur du commerce, et constitue désormais l'une des cibles privilégiées par les investisseurs.

Un marché plus que jamais franco-français

La typologie des murs de commerces jouit historiquement d'une forte attractivité auprès des investisseurs français, une tendance qui s'est accentuée cette année par la crise du Covid, les effets sur la consommation et la fermeture effective des frontières. La part du marché domestique a ainsi gagné 10 points par rapport à 2019 pour concentrer les ¾ des volumes transactés en 2020, soit largement plus que la moyenne décennale (57%). Cette répartition qui s'est accentuée par l'effet de la conjoncture, s'explique également par la forte concentration d'acquéreurs français dans les transactions les plus volumineuses (supérieures à 200 millions d'euros). On y trouve des assureurs/mutualistes comme Crédit Agricole Assurances et des fonds d'investissements comme Mata Capital qui ont été particulièrement actifs cette année avec l'acquisition du centre CIFA à Aubervilliers et d'un portefeuille de 4 Monoprix en région parisienne pour le compte d'une compagnie d'assurances.

Les acquisitions d'origine étrangère sont très majoritairement alimentées par des contributeurs européens qui représentent près d'un quart des volumes investis en 2020 et 90% des investissements d'origine étrangère. Ces derniers restent particulièrement attirés par des actifs à moindres risques tels que certains commerces de centre-ville parisiens et des magasins non spécialisés à dominante alimentaire.



Recherche sécurité désespérément...

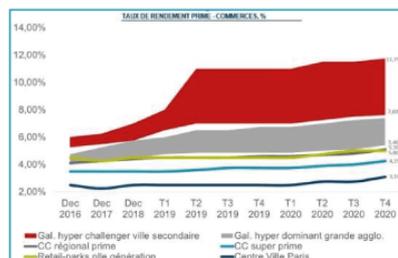
Alors qu'une partie du volume réalisé cette année résulte d'opérations initiées avant la crise à des conditions pré-Covid, le recul de ces derniers mois permet de confirmer deux critères majeurs qui s'imposent dans les stratégies d'investissements à court/moyen terme :

- **Le choix des actifs** : il existe encore des liquidités prêtes à être investies en commerces mais pas n'importe où... Dans un tel contexte d'incertitudes, les acquéreurs s'orientent plus que jamais vers les classes d'actifs les moins vulnérables à savoir des actifs solides et dotés de revenus sécurisés de type Core et Core+. Le marché des retail-parks qui ont démontré leur résilience ces derniers mois, devrait reprendre de la vigueur, de même que les actifs à dominante alimentaire dont l'activité a été impactée dans une moindre mesure par les fermetures des commerces imposées lors des confinements. En revanche, les actifs fortement dépendants du tourisme et des activités tertiaires (centres commerciaux, artères parisiennes prime), n'ont toujours pas retrouvé leurs niveaux de fréquentation d'origine, et ne figurent plus dans l'immédiat parmi les cibles privilégiées des investisseurs. L'évolution de la consommation et son impact sur les perspectives de croissance des revenus seront déterminants dans les mois qui viennent afin d'envisager un possible retour en grâce de ces typologies d'actifs.
- **Le financement** : cette conjoncture incertaine renforce les exigences de garanties à chaque stade des opérations. D'un côté les acquéreurs s'assurent de la pérennité de leurs futurs revenus à court terme avec la mise en place de garanties locatives par les vendeurs notamment sur les actifs les plus sensibles. De l'autre côté, les banques désireuses de limiter les risques, incitent les investisseurs à recourir au private equity, dans un contexte où les taux d'intérêt restent très faibles. Ces restrictions d'ordre financier réduisent de fait le nombre des acteurs présents sur le marché et ralentissent momentanément l'activité transactionnelle.



L'heure de la « dé-pression » a sonné

L'incertitude manifeste qui règne quant à l'évolution de la consommation réduit les perspectives de croissance locative à court terme sur la majorité des actifs et laisse en suspens la question de la pérennité des aménagements accordés par les bailleurs. Ce cocktail de nébulosités accélère le desserrement des taux de rendement, déjà entamé depuis quelques mois sur l'ensemble des actifs commerciaux. Une remontée des taux de l'ordre de 50 à 70 points de base est ainsi attendue selon les typologies et la vulnérabilité de leurs marchés respectifs.



4.7 Le marché du commerce en Belgique

Contexte économique

Les données économiques suggèrent que l'économie belge sera durement touchée en 2020 avec une baisse du PIB d'environ 7,8%. L'économie devrait rebondir en 2021 avec une croissance économique de 5,6%, même si les risques et incertitudes à la baisse restent élevés en raison de l'évolution actuelle de la crise sanitaire. Les inquiétudes concernant le chômage restent élevées alors que la confiance des consommateurs est à son plus bas niveau au cours des deux dernières années, ce qui exerce une pression sur la consommation des ménages. Dans ce contexte, les dépenses devraient diminuer en 2020 par rapport à 2019 avec un impact direct sur le chiffre d'affaires des enseignes. Et l'évolution récente de la crise du COVID-19 avec une forte augmentation des cas observés dans toute la Belgique aura sans aucun doute un impact négatif sur l'économie.

Demande placée et Valeur Locative de Marché

Depuis le début de l'année 2020, environ 201 000 m² de transactions ont été enregistrés sur le marché de détail belge, une baisse de 15% par rapport à la même période l'an dernier. Les rues principales et les centres commerciaux souffrent plus que le commerce de détail en dehors de la ville, bien que des signes encourageants soient actuellement observés avec des bruits de pas en hausse continue depuis la fin confinement. Cependant, ils sont toujours inférieurs aux niveaux de l'an dernier et des disparités importantes existent entre les villes et / ou les centres commerciaux. Le secteur de la mode est plus impacté que les autres. En effet, on observe une hausse dans le segment des sports et loisirs ainsi que dans le secteur alimentaire. Mais plus que jamais, le commerce de détail est une question de connaissances et de spécificités. A titre d'exemple, Uniqlo vient d'ouvrir en septembre son deuxième magasin phare sur la Porte de Namur pendant la pandémie tandis que Coolblue a décidé en début d'année d'ouvrir un magasin physique sur l'avenue Louise.

Les loyers prime ont enregistré une nouvelle baisse de 5 à 10% au cours du troisième trimestre dans toute la Belgique dans le secteur des grandes rues. Après les baisses observées au 2^{ème} trimestre, les centres commerciaux et les loyers prime hors ville restent stables, respectivement à € 1 150 et € 160/m²/an.



Le marché de l'investissement : baisse des volumes et hauss des taux

Depuis le début de l'année, environ € 450 000 000 ont été investis sur le marché du commerce belge. C'est 25% de moins que la même période l'an dernier. Les opérations les plus importantes du trimestre sont l'acquisition par Union Investment du magasin Primark de la chaussée d'Ixelles à Bruxelles pour € 40 000 000 et le rachat du Shopping Flemalle par Pertinea pour € 30 000 000.

Même si les investisseurs sont de plus en plus prudents face aux volumes plus importants et aux dossiers d'investissement dans les centres commerciaux, le marché de l'investissement en commerce reste actif lorsqu'il s'agit de commerces de proximité, de projets mixtes et de volumes plus faibles.

Cependant, les taux de rendement prime ont augmenté dans le segment des grandes rues et des centres commerciaux, s'établissant respectivement à 4,00% et 4,40% au 3^{ème} trimestre en raison des inquiétudes croissantes concernant les taux d'occupation, la baisse de la fréquentation et de l'activité et la baisse des perspectives locatives. A l'inverse, les taux de rendement prime restent stables pour les commerces de périphérie à 5,25%

SUBMARKET	PRIME RENT (EUR/SQ M/YEAR)	PRIME YIELD (%)
HIGH STREET	1,600	4.00%
OUT OF TOWN RETAIL	160	5.25%
SHOPPING CENTRE	1,150	4.40%

Perspectives : plus que jamais, le commerce sera une question de localisation, de flexibilité, de connaissance du marché et dans une stratégie omnicanal

La crise du COVID-19 accélère la refonte du secteur du commerce. L'évolution croissante vers la vente en ligne, l'évolution des habitudes de consommation, les changements démographiques... contraignent les détaillants à mieux comprendre leurs clients, à se réinventer et à développer des stratégies omnicanales. Cependant, le magasin physique est appelé à survivre car il fait partie de l'engagement des consommateurs et les ventes en ligne ne sont qu'un complément à un magasin physique.

À moyen terme, les enseignes devront notamment adopter des considérations environnementales (tant dans leurs produits que dans la conception de leurs magasins) et des nouvelles technologies pour s'adapter aux nouvelles générations. D'un autre côté, les investisseurs pourraient probablement proposer plus de flexibilité dans leurs contrats de location ou leurs espaces pour s'adapter à une nouvelle normalité. Si nous prévoyons encore une légère baisse des loyers et une hausse des taux de rendement dans les mois à venir, cette situation de marché ne devrait pas perdurer et devrait se redresser progressivement à partir du début 2022.

5 Hypothèses et définitions

5.1 Champ de notre intervention

Surfaces

Nous réalisons nos évaluations d'après les surfaces des terrains et bâtiments telles qu'elles résultent des renseignements et documents qui nous sont fournis (sous réserve de vérification et de certification par un géomètre-expert). Nous n'effectuons aucun test si cette prestation n'est pas incluse dans notre lettre de mission.

Equipements

Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations "immeubles par destination", ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autres, ni les canalisations.

Nous prenons en compte les indications recueillies et présumons que tous les équipements fonctionnent de façon satisfaisante. De plus, nous supposons que tous les équipements comprennent les dispositifs électroniques nécessaires à leur propre fonctionnement.

Titres de propriété

Notre mission ne comporte ni l'examen des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le Permis de Construire.

Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

Etats locatifs

Dans le cas des immeubles faisant l'objet de locations à des tiers, nous basons notre étude sur l'état locatif qui nous est fourni et supposons qu'aucun accord postérieur n'ait eu pour conséquence de modifier les sommes perçues au titre des loyers ou des charges annexes.

Informations non communiquées

Il est de la responsabilité de notre client de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à notre évaluation.

Si donc, par exemple, aucun droit réel ou accessoire consenti au profit d'un tiers, aucune servitude ou vice caché susceptible de troubler la jouissance des immeubles estimés ne nous est signalé, nous présumons qu'il n'en existe pas.

Urbanisme

Nous procédons, à l'occasion des inspections physiques, à des relevés des données d'urbanisme concernant les biens à expertiser, lorsque cette information nous semble nécessaire et lorsqu'elle ne nous est pas fournie par notre client. Ce relevé de données d'urbanisme ne constitue en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire...).

Questions environnementales

Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant les terrains et bâtiments, nous partons du principe qu'ils sont en conformité avec les réglementations en vigueur notamment celles concernant la pollution ou la protection de l'environnement et qu'ils ne comportent aucune substance (telle l'amiante) présentant un danger en ce domaine.

Développement Durable

L'actualité du développement durable est forte (pression de l'opinion publique, réglementation en évolution, prise de conscience des acteurs du marché) et pourrait faire évoluer les valeurs dans l'avenir.

Nos évaluations à ce jour peuvent ne pas prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

Utilisation par nous des données ou documents communiqués par notre client

Notre intervention consiste à relever dans ces données ou documents les informations pertinentes pour notre évaluation. Nous n'effectuons pas une lecture intégrale des documents communiqués, et encore moins un audit de ces documents, dont la responsabilité revient à d'autres professionnels.

Evolution des législations

Nos évaluations n'incluent aucune anticipation sur des textes législatifs ou réglementaires qui ne seraient pas revêtus d'un caractère officiel et définitif, même si l'on peut supposer qu'il existe un consensus sur l'évolution de ces législations ou réglementations. Cette règle s'applique en particulier à la législation relative à l'environnement.

Données comptables

En particulier, nous n'effectuons aucun contrôle ou test des données comptables qui nous sont parfois remises, par exemple dans le cadre de l'évaluation

d'un hôtel, d'une résidence de loisirs ou d'une maison de retraite.

Fiscalité

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses.

La responsabilité de Cushman & Wakefield Valuation France ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

5.2 Définitions des principales valeurs

Juste valeur

« Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

Dans la pratique, pour les immeubles de placement, la juste valeur est généralement assimilée à la valeur vénale.

La juste valeur des immeubles de placement en cours de construction ('Investment properties under construction' ou IPUC) est à apprécier selon l'état d'avancement du projet à la date de valeur et non pas à la valeur estimée de l'immeuble considéré livré. Il convient ainsi de prendre en compte les risques liés au projet à la date de valeur, compte tenu de son état d'avancement, du niveau de précommercialisation locative ou à la vente et de l'état du marché immobilier à cette date. »

Valeur vénale

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller »),

- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing »),
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).

Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou Fair Value) du référentiel I.F.R.S.

Valeur en utilisation optimale du bien ('Highest and best use value')

« La valeur est en principe, fondée sur l'utilisation optimale ('Highest and best use') du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acheteur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui est faisable du point de vue financier.

Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'expert prendra ainsi en considération :

- Les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes... Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur ;
- Toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan local d'urbanisme sont parmi les éléments pertinents ;
- La faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaires pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acheteur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

Si l'expert envisage un usage différent de l'utilisation actuelle, il doit le signaler dans son rapport. Dans certains cas, il convient de signaler qu'il s'agit seulement d'une hypothèse d'évaluation particulière ('Special assumption'). »

Valeur locative de marché

« La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie

SOFIDY | SIIC SELECTIRENTE



financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. »

« La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeubles concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du propriétaire et du locataire.
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré.
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location.
- La présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des loyers de commercialisation adéquats.
- L'absence de facteur de convenance personnelle.
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur. »

5.3 Règles déontologiques relatives au respect de l'indépendance

Les mesures d'organisation mises en place par Cushman & Wakefield visent à fournir à ses clients la meilleure qualité de service, dans le respect de la plus stricte indépendance, et au niveau de confidentialité requis.

Partage d'informations avec les autres lignes de service du groupe Cushman & Wakefield

L'existence d'un département Commercialisation (locative & investissement) au sein du groupe Cushman & Wakefield permet aux experts de Cushman & Wakefield de disposer d'une information récente et qualitative et de première main sur l'offre et la demande sur les différents marchés immobiliers.

Toutefois, alors que certains clients nous demandent expressément de consulter le département Commercialisation, afin d'avoir l'assurance de la plus grande précision dans la

détermination d'une valeur locative, d'autres souhaitent conférer une grande confidentialité à l'existence même d'une mission d'expertise.

En conséquence, lorsque nous interrogeons l'agence nous nous entourons de précautions, pour éviter les possibilités d'identification de l'immeuble ou du donneur d'ordre, sauf demande exprimée de ce donneur d'ordre.

Par ailleurs, dans chaque pays, une base de données des transactions et investissements réalisés est gérée et mise à jour par Cushman & Wakefield Research, à partir de données publiées et d'informations remontées par les différents acteurs du groupe. Cette base est accessible à l'ensemble des sociétés du groupe, mais aucune information « confidentielle » n'y est inscrite.

Informations sur les évaluations réalisées par Cushman & Wakefield

Les données relatives aux évaluations ainsi que tous documents reçus du client font l'objet de précautions extrêmes : Le principe est l'interdiction de communication.

Murailles de Chine

Le groupe Cushman & Wakefield a mis en place des procédures propres à éviter les conflits d'intérêt et à maintenir la confidentialité de l'information. Ces procédures interdisent la circulation d'informations confidentielles entre les différents départements du groupe, sauf à la demande expresse du client.

Autonomie des différentes lignes de service

Les différentes lignes de service du groupe Cushman & Wakefield (Commercialisation, Investissement, Asset Management et Evaluation), servent leurs clients sans en référer l'une à l'autre, compte tenu des exigences croissantes de confidentialité de leurs clients respectifs.

Si plusieurs services du groupe sont amenés à intervenir pour des clients concurrents, ces derniers sont informés, et les règles décrites précédemment assurent une indépendance stricte des Experts et le respect de la confidentialité.

22.4 ATTESTATION RELATIVE AUX INFORMATIONS PROVENANT DE TIERCES PARTIES

Ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données fournies par les experts immobiliers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites, inexactes ou trompeuses.

La Société déclare que la totalité des évaluations des actifs immobiliers proviennent des experts à l'exception de ce qui est mentionné au chapitre 6.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

22.5 APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 22 avril 2021 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, 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 titres

financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux titres financiers et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.



Place Saint Ferdinand - Paris (17°)

23 TABLES DE CONCORDANCE

23.1	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	212
23.1.1	Table de concordance du rapport financier annuel	213
23.2	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION	214

23.1 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

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.

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		Document d'Enregistrement Universel	
		Chapitre / Section	Page(s)
1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE		
1.1	Indication des personnes responsables	22.1	170
1.2	Déclaration des personnes responsables	22.2	170
1.3	Déclaration ou rapport d'expert, informations concernant l'expert et déclaration de consentement	22.3	170-209
1.4	Attestation relative aux informations provenant de tierces parties	22.4	210
1.5	Approbation de l'autorité compétente	22.5	210
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1	Identité des contrôleurs légaux	20.1	166
2.2	Changement éventuel	20.2	166
3	FACTEURS DE RISQUE	4	27-39
4	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ		
4.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	10.1	74
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	10.2	74
4.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	10.3	74
4.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, site web	10.4	74
5	APERÇU DES ACTIVITÉS		
5.1	Principales activités	5	41-54
5.2	Principaux marchés	2.3	19-20
5.3	Evènements importants dans le développement des activités de la société	2.2	18
5.4	Stratégie et objectifs	2.1	16-17
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	2.5	21
5.6	Position concurrentielle	2.4	20
5.7	Investissements	5.1	42-46
5.7.1	Investissements importants réalisés	5.1.1	42-43
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	5.1.4	46
5.7.3	Co-entreprises et engagements pour lesquels l'émetteur détient une proportion significative du capital	5.1.5	46
5.7.4	Questions environnementales	5.6	50-54
6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE		
6.1	Description du groupe	3.1 / 3.2	24 / 25
6.2	Liste des filiales importantes	3.3	25
7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
7.1	Situation financière	6.1	56-60
7.2	Résultats d'exploitation	6.1.1 / 18.1	56-57 / 120-123
8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
8.1	Informations sur les capitaux de la société	7.1	66
8.2	Source et montant des flux de trésorerie	7.2	66
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de la société	7.3	66-67

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019		Document d'Enregistrement Universel	
8.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de la société	7.4	68
8.5	Sources de financement attendues	7.5	68
9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	16	111-114
10	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
10.1	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière de la Société depuis la fin du dernier exercice	8.2	70
10.2	Évènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	8.3	70
11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
11.1	Prévisions ou estimations de bénéfice publiées	9	71
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	9	71
11.3	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	9	71
12	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
12.1	Organes d'administration, de direction et de surveillance	11.1	76-86
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance	11.3	87
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
13.1	Montants des rémunérations versées et avantages en nature	11.2 / 19.2	86 / 147-156
13.2	Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, retraites ou autres avantages	n.a	n.a
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
14.1	Dates d'expiration des mandats actuels	12.1	90
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	12.2	90
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	12.3	90
14.4	Gouvernement d'entreprise	12.4	90
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	12.6	97
15	SALARIÉS	13	99
15.1	Nombre de salariés	n.a	n.a
15.2	Participations et stock-options	n.a	n.a
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés au capital	n.a	n.a
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	14.1	102-103
16.2	Existence de droits de vote différents	14.5	105
16.3	Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	14	101-105
16.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	14.6	105
17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	15	107-109
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
18.1	Informations financières historiques	18.1	120-123
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	21	168
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	21	168
18.4	Informations financières pro forma	n.a	n.a
18.5	Politique en matière de dividendes	6.3.2	62
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	4	27-39
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	n.a	n.a
19	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES		
19.1	Capital social	14	101-106
19.2	Acte constitutif et statuts	12.5	91-97
20	CONTRATS IMPORTANTS	17	115
21	DOCUMENTS DISPONIBLES	21	167

23.1.1 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le Document d'Enregistrement Universel comprend tous les éléments du rapport financier annuel visés aux articles L. 451-1-2 I du Code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF.

La table de concordance suivante renvoie aux extraits du Document d'Enregistrement Universel correspondant aux différentes rubriques du rapport financier annuel.

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

Rapport financier annuel		Document d'Enregistrement Universel	
		Chapitre / Section	Page(s)
1	Comptes sociaux	18.1	120-123
2	Comptes consolidés	n.a	n.a
3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	19.4	159-162
4	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	n.a	n.a
5	Rapport de gestion comprenant au minimum les informations mentionnées aux articles L. 225-100-1 I, L. 225-100-1 II, L. 225-211 alinéa 2	Se référer à la table de concordance du rapport de gestion ci-dessous	
6	Déclaration du responsable du rapport financier annuel	22.2	170

23.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

Le Document d'Enregistrement Universel comprend tous les éléments du rapport de gestion visés par les articles L. 225-100 et suivants et L. 232-1 du Code de commerce ainsi que le rapport sur le gouvernement d'entreprise en application des articles L. 225-37 et suivants du Code de commerce.

La table de concordance suivante renvoie aux extraits du Document d'Enregistrement Universel correspondant aux différentes rubriques du rapport de gestion.

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

Rapport de gestion		Document d'Enregistrement Universel	
		Chapitre / Section	Page(s)
I.	ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ		
1.	Situation de la société au cours de l'exercice écoulé (C. Com, art. L. 232-1)	2.2 / 2.3 et 5	18 / 19 et 41-49
2.	Stratégie et perspectives d'avenir (C. Com, art. L. 232-1)	2.1	16-18
3.	Faits marquants postérieurs à la clôture (C. Com, art. L. 232-1)	5.1 et 11	46 et 75
4.	Rapport d'activité et des résultats des filiales (C. Com, art. L. 233-6)	5	41-54
5.	Succursales existantes (C. Com, art. L. 232-1)	n.a	n.a
6.	Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe (C. Com, art. L. 225-100-1, 1° et L. 233-6)	2 / 5	15-22 / 41-54
7.	Indicateurs clés de performance financière (C. Com, art. L. 225-100-1, 2°)	18	119-142
8.	Indicateurs clés de performance de nature non financière (C. Com, art. L. 225-100-1, 2°)	n.a	n.a
9.	Prises de participation ou de contrôle dans les sociétés ayant leur siège social en France (C. Com, L. 233-6)	n.a	n.a
10.	Nom des sociétés contrôlées et part du capital social qu'elles détiennent (C. Com, L. 233-13)	3.3	25-26
11.	Avis de détention de plus de 10 % du capital social d'une autre société par actions/ participations croisées (C. Com, R. 233-19)	n.a	n.a
12.	Activités en matière de recherche et de développement (C. Com, art. L. 232-1)	6.3.4	63
13.	Couverture de chaque catégorie principale de transactions avec usage de la comptabilité de couverture ainsi que son exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (C. Com, art. L. 225-100-1, 6°)	4	27-39
II.	FACTEURS DE RISQUES - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES		
1.	Principaux risques et incertitudes (C. Com, art. L. 225-100-1, 3°)	4	27-39
2.	Risques financiers liés aux effets du changement climatique et procédures mises en œuvre pour les limiter (C. Com, art. L. 225-100-1, 4°)	4	27-39
3.	Dispositifs de contrôles interne et de gestion des risques (C. Com, art. L. 225-100-1, 5°)	4	27-39

Rapport de gestion		Document d'Enregistrement Universel	
III.	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (C. COM, ART. L. 225-37 ET SUIVANTS)		
1.	Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux dirigeants mandataires sociaux	11.2 / 19.2	86-87 / 147-156
2.	Structure de la rémunération annuelle perçue par les des dirigeants mandataires sociaux	11.2 / 19.2	86-87 / 147-156
3.	Éléments de rémunération, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, la cessation ou le changement de fonction ou postérieurement à l'exercice de celle-ci au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux	11.2 / 19.2	86-87 / 147-156
4.	Ratio d'équité entre les niveaux de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et la rémunération moyenne et médiane des salariés	n.a	n.a
5.	Ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice	11.1	76-86
6.	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une autre société contrôlée par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce	15	107-109
7.	Délégations en cours de validité en matière d'augmentation de capital	19.2	147-156
8.	Modalités d'exercice de la Gérance	11.1	76-86
9.	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance	11.1 / 12	76-86 / 89-98
10.	Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de surveillance, informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes et résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus forte responsabilité	19.2	147-156
11.	Éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directoire par le Conseil de surveillance	19.2	147-156
12.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	12.4	90
13.	Modalités de participation des actionnaires à l'assemblée générale	12.4	90
14.	Description de la procédure mise en place par le Conseil de surveillance permettant de procéder à l'évaluation annuelle des conventions courantes	19.2	147-156
15.	Eléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	19.2	147-156
IV.	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (C. COM, ART. L. 225-102-1 ET R. 225-104)	N.A	N.A
V.	INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL		
1.	Franchissement de seuils déclarés à la Société (C. Com, L. 233-13)	14.8	105
2.	Participation des salariés au capital social (C. Com, art. L. 225-102)	n.a	n.a
3.	Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social de la Société/ informations relatives aux attributions de stock options et aux attributions gratuites d'actions (C. Com, art. L. 225-185 et L. 225-197-1)	14	101-105
4.	Rachat par la Société de ses propres actions et opérations réalisées au cours de l'exercice (C. Com, art. L. 225-211 al. 2)	14	101-105
5.	Ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital social en cas de rachat d'actions ou d'opérations financières (C. Com, R. 228-90 et R. 228-91)	n.a	n.a
6.	Opérations sur titres réalisées par les dirigeants de la Société et leurs proches au cours de l'exercice (CMF, art. L. 621-18-2)	14	101-105
7.	Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des options de souscription et d'achat d'actions (en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse) (C. Com, R. 225-138)	n.a	n.a
VI.	AUTRES INFORMATIONS		
1.	Délais de paiement fournisseurs et clients (C. Com, D. 441-4)	6.1.4	60
2.	Résultat et autres éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices (C. Com, art. R. 225-102)	6.1	56-60
3.	Montant des dividendes et distributions au titre des trois derniers exercices (CGI, art. 243 bis)	19.5	163
4.	Dépenses et charges non déductibles (CGI, 223 quater et 223 quinquies)	6.1.3	59
5.	Montant des prêts interentreprises (CMF, art. L. 511-6)	n.a	n.a
6.	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour pratiques anticoncurrentielles prononcées par l'Autorité de la concurrence (C. Com, L. 464-2, I)	n.a	n.a



Gérant et associé commandité : SELECTIRENTE GESTION

SELECTIRENTE Gestion est une filiale de SOFIDY.

SELECTIRENTE Gestion SAS

Société par actions simplifiée au capital social de 100 000 Euros

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Site internet : www.selectirente.com - Email : selectirente@selectirente.com

Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

by **10** TIKEHAU
CAPITAL