

# SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

## DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

# 2021



LIVRAISONS  
STRICTEMENT  
INTERDITES SAUF  
DE 10H00 À 12H00  
ET DE 18H00 À 19H00



SAUF  


PRONUPTIA  
PARIS

JMP  
Jean Marc Philippe



P  
LOUVRE  
SAMARITAINE

Musée du Louvre  
Place de la Concorde  
Galerie Vendôme-Dorjat

...Pâtisseries maison...  
- Pâtisseries maison  
- Pâtisseries maison  
- Pâtisseries maison  
- Pâtisseries maison  
- Pâtisseries maison



# SELECTIRENTE

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

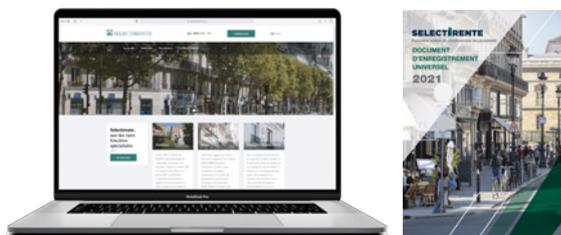
## DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2021

incluant le rapport financier annuel



Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 22 avril 2022 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](http://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](http://www.amf-france.org)

# SOMMAIRE

	<b>INFORMATIONS IMPORTANTES</b>	<b>6</b>
	<b>MESSAGE DU GÉRANT</b>	<b>7</b>
	<b>CHIFFRES-CLÉS 2021</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT</b>	<b>11</b>
1.1	Perspectives économiques	12
1.2	Évolution du contexte monétaire	12
1.3	Le marché immobilier en 2021	12
<b>2</b>	<b>PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>15</b>
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
<b>3</b>	<b>ORGANISATION</b>	<b>23</b>
3.1	Description sommaire de la gouvernance	24
3.2	Organisation opérationnelle	24
3.3	Liste des filiales importantes	24
<b>4</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>25</b>
4.1	Facteurs de risque	26
4.2	Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques	34
<b>5</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	<b>39</b>
5.1	Patrimoine et Investissements	40
5.2	Gestion locative et immobilière	44
5.3	Participations	46
5.4	Évènements importants	46
5.5	Principales caractéristiques des baux	47
5.6	Pratiques ESG	48
<b>6</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	<b>53</b>
6.1	Situation financière - Comptes Sociaux	54
6.2	Situation financière - comptes en normes IFRS	59
6.3	Évolution du patrimoine	60
6.4	Indicateurs clés de performance EPRA	60
6.5	Autres informations financières	64
<b>7</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>	<b>67</b>
7.1	Informations sur les capitaux de la Société	68
7.2	Source et montant des flux de trésorerie	68
7.3	Financement et évolution de la dette	68
7.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de la Société	70
7.5	Sources de financement attendues	70
<b>8</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	<b>71</b>
8.1	Perspectives	72
8.2	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière de la Société depuis la fin du dernier exercice	72
8.3	Évènements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	73
<b>9</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	<b>75</b>
<b>10</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ</b>	<b>77</b>
10.1	Raison sociale et nom commercial de la Société	78
10.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de la Société	78
10.3	Date de constitution et durée de vie de la Société	78
10.4	Siège social et forme juridique de la Société, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, site web	78
<b>11</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE</b>	<b>79</b>
11.1	Organes d'administration, de direction et de surveillance	80
11.2	Montants des rémunérations versées et avantages en nature	92
11.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance	92

<b>12</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	<b>95</b>
12.1	Dates d'expiration des mandats actuels	96
12.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	96
12.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	96
12.4	Gouvernement d'entreprise	96
12.5	Les nouveaux statuts suite à la transformation	97
12.6	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	103
12.7	Gestion des risques de conflits d'intérêts entre Selectirente et les fonds gérés par le prestataire SOFIDY	103
<b>13</b>	<b>SALARIÉS</b>	<b>105</b>
<b>14</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	<b>107</b>
14.1	Évolution du capital et actionnariat	108
14.2	Informations sur les capitaux propres de la Société	109
14.3	Mesures prises par la Société en vue d'assurer que le contrôle ne soit pas exercé de manière abusive	110
14.4	Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société	110
14.5	Droits de vote double	110
14.6	Contrôle de la Société	110
14.7	Auto-contrôle	111
14.8	Franchissements de seuils et déclarations d'intentions	111
<b>15</b>	<b>TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES</b>	<b>113</b>
<b>16</b>	<b>ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>117</b>
<b>17</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>121</b>
<b>18</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>125</b>
18.1	Comptes Sociaux	126
18.2	États financiers individuels annuels en IFRS	141
18.3	Faits marquants de l'exercice	163
18.4	Autres informations	163
18.5	Tableau du patrimoine direct au 31 décembre 2021	164
18.6	Tableau du Patrimoine Indirect au 31 Décembre 2021	172
<b>19</b>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>173</b>
19.1	Rapport de la gérance sur les résolutions proposées à l'Assemblée Générale	174
19.2	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	186
19.3	Rapport du Conseil de Surveillance	199
19.4	Rapports des commissaires aux comptes	201
19.5	Projets de résolutions	207
<b>20</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	<b>217</b>
20.1	Commissaires aux comptes titulaires	218
20.2	Changement éventuel	218
<b>21</b>	<b>DOCUMENTS DISPONIBLES</b>	<b>219</b>
<b>22</b>	<b>PERSONNE RESPONSABLE, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE</b>	<b>221</b>
22.1	Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel	222
22.2	Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel	222
22.3	Déclaration ou rapport d'expert, informations concernant l'expert et déclaration de consentement	222
22.4	Attestation relative aux informations provenant de tierces parties	257
22.5	Approbation de l'autorité compétente	257
<b>23</b>	<b>TABLES DE CONCORDANCE</b>	<b>259</b>
23.1	Table de concordance du Document d'Enregistrement Universel	260
23.2	Table de concordance du rapport de gestion	262

# 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'Évry 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

### 2021, un tournant stratégique habilement négocié !

Fondée en 1997 et introduite en Bourse en 2006, SELECTIRENTE a triplé de taille depuis l'augmentation de capital de décembre 2019 et vu sa forme juridique évoluer en début d'année 2021 pour devenir une société en commandite par actions.

A la suite de cette réorganisation, SELECTIRENTE s'est dotée d'une direction managériale dédiée, représentée par SELECTIRENTE Gestion, que je préside depuis maintenant un an. Notre équipe de management experte participe directement à l'excellente dynamique de croissance de la Société.

SELECTIRENTE est à ce jour l'une des seules foncières cotées spécialisées dans les murs de commerce de proximité en centre-ville, avec des boutiques de pied d'immeuble à Paris, dans les grandes métropoles régionales et dans des villes à haut potentiel touristique.

Forte de fondamentaux solides et d'une stratégie d'investissement éprouvée, la Société a accéléré sa diversification géographique et une nouvelle fois apporté la preuve de la vigueur de ses activités en 2021, malgré la persistance de la crise sanitaire et les turbulences économiques qui en ont découlé.

Dans ce contexte, les performances de SELECTIRENTE en 2021 ont été remarquables, avec notamment un taux d'occupation financier moyen de 95,1% et un taux de recouvrement des loyers 2021 de plus de 96% au 31 mars 2022, des niveaux élevés qui témoignent de la gestion rigoureuse, dynamique et réactive de la Société.

Son excellente situation financière a par ailleurs permis à SELECTIRENTE de maintenir un rythme d'acquisitions soutenu. Avec 109,1 M€ investis en 2021, nous avons en effet franchi le cap symbolique des 500 M€ d'actifs sous gestion.

SELECTIRENTE est particulièrement attentive aux mutations du commerce, premier secteur économique en France, et aux défis auquel il fait face. Enjeu national, le commerce est au cœur des préoccupations quotidiennes de nos concitoyens et largement discuté par les pouvoirs publics. Le secteur nécessite aujourd'hui une action commune et des mesures concrètes pour lui permettre de s'adapter aux nouveaux

modes de consommation et d'accélérer sa transformation digitale. Au-delà des questions de compétitivité et d'équité, le commerce de proximité est un atout majeur dans le dynamisme des territoires et représente un important vivier d'emplois. Chez SELECTIRENTE, nous sommes convaincus de la complémentarité entre commerce traditionnel et e-commerce, et l'engouement retrouvé pour les circuits courts et le consommateur local nous confortent dans notre positionnement stratégique.

Grâce à ses atouts, à sa culture entrepreneuriale et à sa vision à long terme singulière du marché immobilier, SELECTIRENTE aborde ce nouvel exercice avec confiance et ambitionne de :

1. poursuivre activement son développement et accélérer sa croissance au travers d'une politique d'acquisitions volontariste
2. continuer à créer de la valeur pour les actionnaires (ANR en progression de 2,5% en 2021 à 88,71 € par action et un dividende proposé à la prochaine assemblée générale en hausse de 10,8% à 3,60 € par action) et optimiser la qualité de son patrimoine
3. s'implanter durablement à Paris et dans les grandes métropoles régionales pour soutenir le dynamisme des territoires français.

En ce début d'année, la Société a réalisé avec succès le refinancement de sa dette à hauteur de 240 M€, une opération stratégique pour accompagner son ambition de croissance et mener à bien de nouveaux projets d'envergure.

Croissance, opportunités et proximité avec les locataires, partenaires et actionnaires resteront les maîtres-mots de cette année placée sous le signe de l'adaptation... et de l'optimisme !

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

## Résultats 2021\*

**510 M€**

Valeur réévaluée du patrimoine hors droit

**95,1 %**

Taux d'occupation financier annuel moyen

**562**

Unités locatives  
111 214 m<sup>2</sup> : Surface du patrimoine

**22,6 M€**

Revenus locatifs bruts

**16,8 M€**

Résultat EPRA

**17,1 M€**

Résultat net

**88,71 €/action**

ANR NDV en normes EPRA

**18,0 M€**

Cash Flow Net Courant

**396 M€**

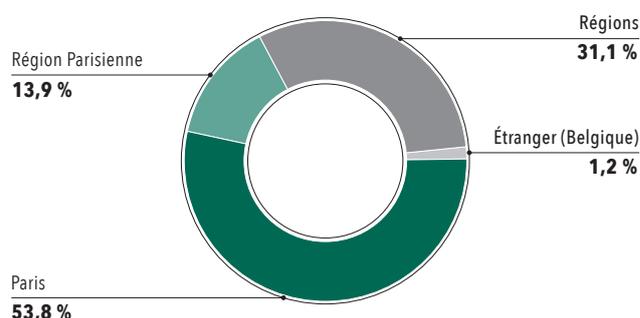
Capitalisation boursière au 31/12/2021

\* Résultats 2021 basés sur des comptes en normes IFRS

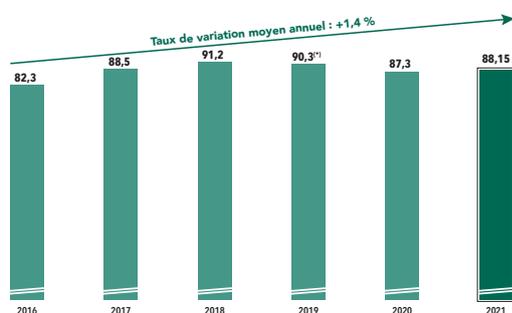
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (en valeur au 31 décembre 2021)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct (en valeur au 31 décembre 2021)

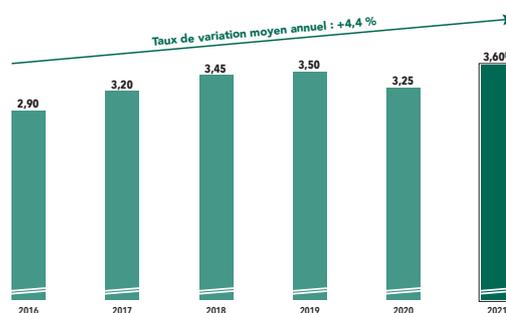


Actif Net Réévalué de liquidation par action (€)



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

Dividende par action (€)



(\*) proposé à la prochaine Assemblée Générale

# Résultats 2017 - 2021

CHIFFRES CLÉS OPÉRATIONNELS (en milliers d'euros)	2017	2018	2019	2020	2021	
Valeur réévaluée du patrimoine hors droits	234 198	243 509	315 371	413 841	509 717	
Investissements <sup>(1)</sup>	2 945	11 422	73 121	108 538	109 081 <sup>(2)</sup>	
Cessions	7 135	3 765	6 926	4 520	17 590	
Surface du patrimoine (en m <sup>2</sup> )	83 368	81 974	81 525	89 795	111 214	
Nombre d'unités locatives	347	344	389	457	562 <sup>(3)</sup>	
Taux d'occupation financier annuel moyen	94,7 %	94,8 %	96,7 %	95,1 %	95,1 %	
CHIFFRES CLÉS - COMPTES SOCIAUX (EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2018	2019	2020	2021	
Capitaux propres avant affectation	75 492	76 488 <sup>(5)</sup>	304 418	300 736	307 517	
Endettement net	93 185	95 447	-64 092	46 298	136 614	
Revenus locatifs bruts <sup>(6)</sup>	13 498	13 247	14 879	17 695	22 275	
Revenus locatifs nets <sup>(6)</sup>	12 718	12 476	14 034	16 815	21 278	
Excédent brut d'exploitation <sup>(6)</sup>	10 729	10 212	12 015	13 706	17 750	
Résultat courant avant impôt	4 554	4 589	6 168	9 921	9 351	
Résultat net	5 970	4 191	8 775	10 908	21 057	
Résultat net (€/action) <sup>(7)</sup>	3,78	2,69	4,75	2,62	5,05	
Cash Flow net courant (€/action) <sup>(7)(8)</sup>	5,25	5,19	5,88	3,08	4,32	
Dividendes (€/action)	3,20	3,45	3,50	3,25	3,60 <sup>(9)</sup>	
CHIFFRES CLÉS EPRA PAR ACTION (base diluée - en euros)					2020	2021
Résultat EPRA					2,98	4,04
ANR Net Disposal Value en normes EPRA <sup>(10)</sup>					86,58	88,71
ANR de liquidation <sup>(10)(11)</sup>					87,28	88,15
ANR de continuation droits inclus <sup>(10)(12)</sup>					94,18	96,69
Taux de rendement initial net					4,7 %	4,8 %
Taux de rendement initial hors aménagement des loyers					4,7 %	4,9 %
Taux de vacance					4,8 %	2,8 %
Ratio de coût (coûts de la vacance inclus)					20,1 %	19,6 %
Ratio de coût (hors coûts de la vacance)					19,3 %	19,1 %
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre					4 172 938	4 172 938
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre					4 167 538	4 169 372
Nombre moyen d'actions dilué hors autocontrôle					4 168 442	4 168 093

(1) 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).

(2) Au cours de l'exercice 2021, SELECTIRENTE a acquis des actifs en immobilier direct pour un montant total de 106,7 M€ et en indirect pour un montant de 2,4 M€

(3) Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 559 murs de commerces, de surfaces de bureaux de plain-pied à Paris et de deux ensembles immobiliers mixtes (commerces et bureaux) à Bordeaux (33) et à Toulouse (31).

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

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

(7) Rapporté au nombre moyen d'actions dilué hors autocontrôle.

(8) Le cashflow net 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).

(9) Proposé à la prochaine Assemblée Générale.

(10) Rapporté au nombre total d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre.

(11) 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. En 2021, cet ANR correspond à l'ANR EPRA NTA

(12) 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 en 2021, cet ANR correspond à l'ANR EPRA NRV.



# 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 2021 12

## 1.1 PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

La croissance économique de la zone euro a fortement rebondi en 2021 pour atteindre +5,2 % après la récession historique de l'année 2020 (-6,8 %) qui avait été marquée par la propagation de la pandémie de la COVID-19. L'économie européenne a bénéficié en 2021 de l'intensification des campagnes de vaccination et de l'amélioration progressive de la situation sanitaire, ainsi que de plans budgétaires de soutien massifs à l'économie. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, le rebond est ainsi plus important en France (+7,0 %), en Italie (+6,2 %) et en Espagne (+4,6 %) qu'en Allemagne (+2,7 %) dont l'économie, sensible au commerce extérieur, reste impactée par les perturbations des chaînes d'approvisionnement.

En France, la croissance du PIB s'établit à +7,0 % au global sur l'année 2021 après -8,0 % en 2020 (source INSEE). Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi à 1,6 % en deçà de son niveau moyen en 2019.

Sur l'année 2021, la croissance du PIB a été portée par une contribution de toutes ses composantes. La consommation des ménages a ainsi progressé de +4,8 % bénéficiant des levées progressives des restrictions sanitaires. L'investissement des entreprises est également en forte progression de +12,2 % sur 2021, tiré notamment par le secteur des services. Le commerce

extérieur ne progresse en revanche que de +0,2 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

Dans ce contexte de rebond, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 7,1 % de la population active à fin 2021 (source INSEE), son plus bas niveau depuis 2008, contre 8,0 % un an auparavant. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire positif avec 648 200 créations nettes en 2021 contre 360 500 destructions nettes en 2020.

Après la forte récession de 2020 et l'important rebond de 2021, la croissance économique devrait poursuivre en 2022 sa tendance de normalisation et devrait être soutenue par les effets des plans budgétaires de relance et par le déblocage progressif des réserves d'épargne constituées pendant la pandémie. Le rythme de cette croissance reste toutefois incertain dans un contexte de nette reprise de l'inflation en fin d'année. À la date de rédaction du présent Document d'Enregistrement Universel (février 2022), le contexte géopolitique est marqué par le conflit Russie-Ukraine qui pourrait avoir une influence sensible sur la croissance en 2022 et le niveau d'inflation (actuellement 3,6% sur un an glissant - source INSEE Février 2022).

## 1.2 ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE

Dans ce contexte de reprise économique, les taux directeurs de la zone euro sont restés à leurs planchers historiques. La Banque Centrale Européenne a maintenu, sur l'année 2021, son principal taux de refinancement des banques à 0 % et son taux de dépôt des liquidités des banques à -0,5 %, poursuivant ainsi sa politique monétaire très accommodante permettant de soutenir la reprise de l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,54 % fin 2020 à -0,57 % fin 2021 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui repassent en territoire positif en fin d'année évoluant de -0,34 % fin 2020 à +0,20 % fin 2021.

## 1.3 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021

Après une année 2020 marquée par l'arrivée de la pandémie de la Covid-19 en Europe, l'année 2021 a connu une nette reprise des investissements en immobilier commercial avec un montant total investi de 272,7 milliards d'euros (source BNP Real Estate), en progression de +15 % par rapport à l'année précédente et en ligne avec les niveaux record d'avant la crise sanitaire. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 67,0 milliards d'euros (+21 % par rapport à 2020) et 64,1 milliards d'euros (+7 % par rapport à 2020).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8 % par rapport à l'année précédente malgré une accélération des transactions en fin d'année. L'année 2021 est marquée par des évolutions contrastées selon les classes d'actifs, les montants investis en immobilier de bureaux et de commerces ont ainsi ralenti alors que le marché des actifs industriels et de la logistique a poursuivi son essor.

### L'immobilier de commerces en France

Avec 3 milliards d'euros, les montants investis en Commerce affichent une baisse de 35 % par rapport à 2020 avec un nombre limité de grandes transactions, témoignant ainsi de la prudence des investisseurs sur cette classe d'actif à l'occasion de la crise sanitaire. Néanmoins, l'activité s'est nettement redressée au 2<sup>nd</sup> semestre, avec 2,2 milliards d'euros investis sur la période contre 1,0 milliard environ au 1<sup>er</sup> semestre. Les transactions en commerces de périphérie et notamment les *retail parks* ont été plus dynamiques cette année avec 1,4 milliard d'euros investis (notamment l'acquisition de Rives d'Arçin près de Bordeaux par un fonds géré par Sofidy ou de Chasse Sud en Isère par le fonds britannique TwentyTwo Real Estate), en comparaison des transactions en centres commerciaux ou encore en pieds d'immeuble.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté très légèrement à 3,20 % en moyenne en 2021 (contre 3,10 % en 2020) pour les meilleurs emplacements, et à 4,50 % contre 4,25 % l'année précédente pour les centres commerciaux *prime*. Les taux des meilleurs *retail park prime* en France restent stables à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2021 avec des ventes en ligne atteignant 129 milliards d'euros, en hausse de +15,1 % par rapport à 2020 (source Fédération du E-commerce). Cette croissance est notamment portée par le rattrapage des activités de voyages et de loisirs suite aux allègements de restrictions sanitaires. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce représente 14,1 % du commerce de détail contre 13,4 % l'an dernier.

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

En 2021, l'investissement en immobilier de bureaux en France a connu un recul de 17 % par rapport à l'année dernière avec 15,7 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2021. Les investisseurs ont notamment fait preuve de prudence sur le marché tertiaire francilien avec 12,6 milliards investis en 2021 en recul de 23 % par rapport à 2020. En revanche les marchés régionaux affichent leur dynamisme avec des investissements de bureaux de plus de 3 milliards d'euros (+12 % en 2021) dans les métropoles régionales, portés par la bonne dynamique des métropoles de Lyon, Bordeaux et Lille.

Paris demeure le marché le plus attractif pour les investisseurs, même si les volumes dans Paris Intra-muros ont baissé de -28 % en 2021 (5,7 milliards d'euros investis). La baisse a été plus marquée sur le marché du Croissant Ouest, qui a vu le volume de transactions divisé par deux entre 2020 et 2021 liée à l'attentisme de la part des investisseurs devenus plus sélectifs au regard de la qualité des actifs recherchant des immeubles labellisés, répondant aux nouvelles normes environnementales et adaptés aux évolutions des besoins des entreprises et de leurs

collaborateurs (proximité des nœuds de transport, modularité des espaces...).

Dans ce contexte, les taux de rendement bureaux *prime* sont restés stables sur l'année 2021 à 2,70 % pour Paris QCA, 3,20 % pour le croissant ouest et 3,95 % à la Défense. Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une baisse en 2021 à 3,35 % à Lyon, 3,70 % à Bordeaux, et sous les 4,0 % pour Aix-Marseille.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,1 % fin 2021 en hausse par rapport à l'année 2020 (6,8 %), poussé par des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 4,1 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (13,6 %), le croissant ouest (12,7 %) ou la 1<sup>er</sup> couronne (10,1 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet aux immeubles *prime* du QCA à Paris de voir leur loyer progresser en 2021 pour atteindre 930 €/m<sup>2</sup>/an.

L'apparition de la crise sanitaire en 2020 a accéléré l'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du flex office. Ainsi en moyenne sur 2021, 22% des salariés ont télétravaillé au moins un jour par semaine. L'usage du télétravail reste toutefois très hétérogène selon les zones géographiques (56% des salariés habitant Paris ont télétravaillé en 2021 contre 36% en région parisienne et entre 10% et 23% en régions selon les communes), les tailles d'entreprise (36% des salariés d'entreprises de plus de 250 salariés ont télétravaillé en 2021 contre 9,4% pour les sociétés de moins de 10 salariés) et les secteurs d'activité (avec un recours accru au télétravail par certains secteurs comme les services financiers).

Ce phénomène dont les effets seront lissés dans le temps n'entraîne pas nécessairement une réduction importante des besoins des locataires en surfaces de bureaux mais pourra renforcer une demande accrue des locataires sur les surfaces petites à moyennes, sur les actifs bénéficiant des meilleurs emplacements et sur les bâtiments les plus qualitatifs.



Rue du Louvre - Paris (1<sup>er</sup>)



# 2

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

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

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 m<sup>2</sup> 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 SELECTIRENTE. Cet axe est accompagné d'une seconde 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 12,3 % de son patrimoine immobilier au 31 décembre 2021.

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...), équipements de la maison (bricolages, décoration, ...) 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 (constituées de cellules de petite ou moyenne taille regroupées au sein d'une galerie de centre-ville elle-même généralement organisée autour d'une grande surface alimentaire) ou quelques moyennes surfaces de périphérie et commerces de vente aux professionnels (surfaces de généralement 500 m<sup>2</sup> 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 82,8 % au 31 décembre 2021) ainsi que la prépondérance de Paris et sa région (62,9 % au 31 décembre 2013 à 67,7 % au 31 décembre 2021) au détriment des moyennes surfaces de périphérie et des commerces de vente aux professionnels (27,5 % au 31 décembre 2013 à 4,9 % au 31 décembre 2021).

#### Un premier axe centré sur les commerces de centre-ville

La Société confirme un axe d'investissement à titre principal qui repose sur son savoir-faire historique 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 2017 et 2020 plus de 660 ouvertures de cafés, bars et restaurants, 200 ouvertures de commerces "bio", 44 ouvertures de boutiques spécialisées dans la santé-beauté et le bien-être et 38 ouvertures de commerces spécialisés dans la vente, réparation et location de vélos. Cette tendance, analysée depuis plusieurs années par la Société, vient conforter cet axe de développement stratégique (source : étude APUR 2021).

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 ;
- 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<sup>e</sup>)

## 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 (ex-SEDAF), 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 6.5.1). 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<sup>(1)</sup> 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. La Société 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.

### 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 550 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.



Rue Saint Dominique - Paris (7°)



# 3

## ORGANISATION

3.1	DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA GOUVERNANCE	24
3.2	ORGANISATION OPÉRATIONNELLE	24
3.3	Liste des filiales importantes	24

## 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).

### 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 par le Gérant 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 SPPICAV Tikehau Retail Properties III, d'une participation de 48 % dans la SARL Rose et à la date du 31 décembre 2021, d'une participation de 3,42 % du capital de la foncière hollandaise Vastned Retail NV, participations décrites de manière détaillée au paragraphe 5.3.

# 4

## FACTEURS DE RISQUE

<b>4.1</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>26</b>
4.1.1	Risques associés à l'activité de la société	26
4.1.2	Risques juridiques, réglementaires, fiscaux, environnementaux, assurances	30
4.1.3	Risques liés à la politique financière	32
4.1.4	Risques climatiques	34
<b>4.2</b>	<b>DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES</b>	<b>34</b>
4.2.1	Gestion des conflits d'intérêts	35
4.2.2	Assurances et couverture des risques	36

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 2021. La part de commerces de centre-ville et milieu urbain représentait 82,8 % du portefeuille de la Société au 31 décembre 2021. 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 2022 restent 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

Contrairement à l'année 2020 pendant laquelle l'épidémie de la COVID-19 a engendré la fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels », l'année 2021, sous l'effet d'une vaccination protégeant une grande partie de la population française, a connu la réouverture de tous les commerces de proximité à partir du printemps.

La pandémie a porté en 2020 un coup sévère à un certain nombre de locataires dont les performances n'étaient déjà pas exceptionnelles avant la crise sanitaire. SELECTIRENTE a su faire preuve de souplesse et a accordé aux locataires TPE et PME confrontés à des fermetures administratives provisoires, au cas par cas et en fonction de la situation financière de chacun, quelques abandons de loyers et mesures d'étalement de paiement.

En 2021, la fin des confinements a généré une reprise économique certaine et une augmentation de la consommation des ménages, permettant à la majorité des commerçants situés dans les bonnes zones de chalandise de retrouver un niveau de chiffre d'affaires proche de celui de 2019.

Le niveau d'impayés des locataires de Selectirente a sensiblement diminué en 2021 et les taux de recouvrement ont nettement augmenté.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2021 affiche une amélioration certaine en s'établissant à 92 % à fin décembre 2021 et à 96 % à la date du 31 mars 2022 (contre 89 % des loyers et des charges de l'exercice 2020 à fin 2020). Ainsi, ce taux de recouvrement est retourné à sa quasi-normalité.

Étant donné l'incertitude quant à la durée de l'épidémie qui semble s'estomper en ce début d'année 2022, les conséquences de cette situation sur le résultat de la Société pour 2022 devraient diminuer au gré des mesures sanitaires et vaccinales recommandées par le gouvernement.

De plus, SELECTIRENTE bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (562 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par le nombre de locataires et par secteur d'activité notamment). SELECTIRENTE entame l'année 2022 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de près de 23 M€. SELECTIRENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle qui devrait s'atténuer dans le temps.

*Risque de survenance : modéré ; incidence nette : moyenne ; 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 2021, les agences bancaires physiques représentent 23 actifs dans le patrimoine de la Société, pour un loyer annuel total cumulé de 2 730 047 € (dont 1 026 612 € 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 et 264 352 € provenant de celle en date du 31 mai 2021 de l'ensemble immobilier situé 36-38 rue de Metz à Toulouse (31) et loué en partie 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, OPCV...), 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 (conjoncture économique, évolution du marché du travail, évolution du marché de l'immobilier commercial, taux d'intérêt...) et internes (taux d'occupation, niveau de loyer, travaux à réaliser...) susceptibles de varier de façon significative. Afin d'évaluer la teneur du risque lié à l'estimation de la valeur des actifs, une expertise semestrielle est 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 2021, la valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct expertisé par Cushman & Wakefield s'élève à 454,9 M€ hors droits (contre 381,9 M€ au 31 décembre 2020).

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société au 31 décembre 2021 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 son Gérant.

*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 2021 (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 survenance d'un ou plusieurs des risques liés aux acquisitions décrits ci-dessus pourrait affecter négativement l'activité de la Société, la valeur de son portefeuille, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

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

### Risques d'insolvabilité des locataires

Au 31 décembre 2021, 99,0 % du chiffre d'affaires de la Société est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers, les 1,0 % 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 2021, 31 % des revenus locatifs étaient concentrés sur les 10 locataires les plus importants, eux-mêmes répartis sur 76 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 4,1 % des loyers en année pleine de la Société au 31 décembre 2021. Par ailleurs, la Société a réalisé en septembre 2020 l'acquisition d'un actif emblématique très bien placé avenue de Suffren à Paris (15<sup>e</sup>), 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 7,8 % des loyers en année pleine de la Société au 31 décembre 2021. Enfin, la Société a réalisé en octobre 2021 l'acquisition d'un portefeuille 29 boutiques et 2 bureaux, dont 26 pieds d'immeubles, loués à l'assureur MAAF. Le loyer annuel (hors taxes et charges) de ces actifs loués à la MAAF représente environ 5,8 % des loyers en année pleine de la Société au 31 décembre 2021.

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



Rue du Gros Horloge - Rouen (76)

## 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 en 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*

### Risque lié 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.

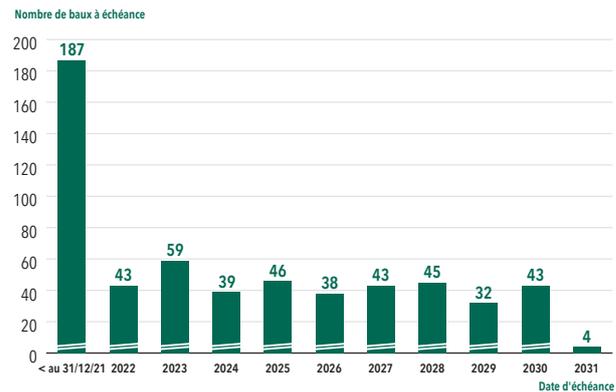
Par ailleurs, à la date d'échéance du bail, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux (faculté également offerte à l'issue de chaque période triennale), soit de demander le renouvellement de son bail, soit d'opter pour la prolongation tacite de son bail. À l'échéance du bail, en cas de refus 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 2021, l'échéancier des baux conclus par la Société est le suivant :

### Échéancier des baux au 31/12/2021



Les 187 baux échus au 31 décembre 2021 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.

*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*

#### Risque lié 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 m<sup>2</sup>, 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 2021, la Société ne détient que 19 actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, la Société a réalisé en 2021 l'acquisition d'un ensemble immobilier de plus de 3 700 m<sup>2</sup> rue de Metz à Toulouse (31) loué à 13 locataires différents, un actif de plus de 2 900 m<sup>2</sup> et 2 actifs distincts de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

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 À LA POLITIQUE FINANCIÈRE

#### Risque lié 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 8,6 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2021 (contre 7,8 % au 31 décembre 2020).

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 2021 :

Nature de l'emprunt	Capital Restant Dû (€)	Valeur Mark to Market (€)	Effet Mark to Market sur l'ANR (€)
Emprunts hypothécaires	145 177 618	142 831 510	- 2 346 107
Instruments de couvertures	-	-	-

Sur la base de la situation des taux à fin 2021, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de -0,55 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2021) aurait un impact négatif sur le résultat net 2021 de près de 92 K€ (contre 113K€ en 2020).

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 au 31 décembre 2021 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 : forte ; incidence nette : moyenne ; horizon : court et moyen terme*

### Risque de liquidité

Dans le cadre de sa politique de financement, SELECTIRENTE a recours à des emprunts bancaires hypothécaires. Au 31 décembre 2021, 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*



Cours de l'Intendance - Bordeaux (33)

### 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 82,8 % du portefeuille de la Société au

31 décembre 2021, 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. À ce titre, BNP Paribas Securities Services a été nommé dépositaire de la Société.

#### APRÈS 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.

## 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).

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).

#### 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 ;
- 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.

#### APRÈS 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. À 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.  Evènement naturel hors décret Responsabilité civile, tous dommages corporels, matériel, immatériel confondus  Responsabilité à l'égard : des propriétaires des bâtiments des voisins et des tiers des locataires	Limite contractuelle du contrat  Limite contractuelle du contrat  Plafond de 10 000 000 € par sinistre au titre de la responsabilité civile  Plafond de 10 000 000 €	10 000 € par sinistre

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 du Jour - Paris (1<sup>er</sup>)



# 5

## APERÇU DES ACTIVITÉS

<b>5.1</b>	<b>PATRIMOINE ET INVESTISSEMENTS</b>	<b>40</b>
5.1.1	Investissements importants réalisés au cours de l'exercice	40
5.1.2	Arbitrages	41
5.1.3	Composition du patrimoine	42
5.1.4	Principaux investissements conclus et en cours de négociation depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2022	44
5.1.5	Co-entreprises et engagements pour lesquels la Société détient une proportion significative du capital	44
<b>5.2</b>	<b>GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE</b>	<b>44</b>
<b>5.3</b>	<b>PARTICIPATIONS</b>	<b>46</b>
<b>5.4</b>	<b>ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS</b>	<b>46</b>
<b>5.5</b>	<b>PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES BAUX</b>	<b>47</b>
<b>5.6</b>	<b>PRATIQUES ESG</b>	<b>48</b>

## 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 considérées comme opportunes, SELECTIRENTE a engagé un important programme d'investissements au cours de l'exercice 2021.

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 2021 par 106,7 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 109 boutiques de pieds d'immeuble (84,6 M€, aussi bien à l'unité que sous forme de 7 portefeuilles) très bien situées, principalement à Paris (31%), en région parisienne (18 %), à Lyon (69), Bordeaux (33), Toulouse (31) et Aix-en-Provence (13), ainsi que deux actifs de bureaux situés à Marseille (13) et à Toulouse (31) et un immeuble mixte (commerce et bureaux) très bien placé rue de Metz à Toulouse (31). Dans le détail, le programme d'investissement réalisé en 2021 a été constitué de :

- un magasin situé rue du Chablais à Annemasse (74) louée à La Vie Claire pour un prix de revient de 1,2 M€ ;
- un salon de coiffure situé rue Gomboust à Paris (1<sup>er</sup>) pour un prix de revient de 0,9 M€ ;
- un magasin situé rue de Rennes à Paris (6<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 2,8 M€ ;
- un magasin situé cours de Vincennes à Paris (12<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 0,8 M€ ;
- un portefeuille de 9 boutiques et un logement situés à Paris (18<sup>e</sup>), Clermont-Ferrand (63) et Menton pour un prix de revient de 5,5 M€ ;
- un restaurant situé avenue des Ternes à Paris (17<sup>e</sup>) loué au Groupe Ducasse pour un prix de revient de 3,0 M€ ;
- un cinéma situé rue des Ecoles à Paris (5<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 1,3 M€ ;
- un magasin situé rue du 11 novembre à Clermont-Ferrand (63) louée à l'enseigne IKKS pour un prix de revient de 0,5 M€ ;
- un portefeuille de 9 boutiques situées à Paris (16<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>), Asnières (92), Levallois Perret (92), et à Courbevoie (92) pour un prix de revient de 4,7 M€ ;
- un magasin situé place Bellecour à Lyon (69) louée à l'enseigne France Canapé pour un prix de revient de 1,6 M€ ;
- un magasin situé rue des Pyrénées à Paris (20<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 0,5 M€ ;
- un portefeuille de 2 boutiques situées à Paris (17<sup>e</sup>) et à Versailles (78) pour un prix de revient de 4,2 M€ ;
- un magasin situé Cours Clémenceau à Bordeaux (33) louée à l'enseigne Wolford pour un prix de revient de 0,9 M€ ;
- un magasin situé rue des Petits Champs à Paris (1<sup>er</sup>) pour un prix de revient de 0,7 M€ ;
- un immeuble mixte (bureaux et commerces) situé rue de Metz à Toulouse (31) pour un prix de revient de 16,2 M€ ;
- un magasin situé rue Alsace Lorraine à Toulouse (31) pour un prix de revient de 0,8 M€ ;

- un magasin situé avenue de Saint Ouen à Paris (17<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 0,8 M€ ;
- un magasin situé rue Saintonge à Paris (3<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 0,5 K€ ;
- un magasin situé boulevard des Batignolles à Paris (8<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 0,5 M€ ;
- un portefeuille de 2 boutiques situées à Aix-en-Provence (13) pour un prix de revient de 1,3 M€ ;
- une agence bancaire située avenue des Frères Lumière à Lyon (69) louée à BNP-Paribas pour un prix de revient de 0,8 M€ ;
- un portefeuille de 31 actifs comprenant notamment 7 commerces à Paris (11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup>), 5 en région parisienne (Levallois-Perret, Issy-les-Moulineaux, Le Perreux-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et Mantes-la-Jolie), 10 dans les grandes métropoles régionales (Bordeaux, Toulouse, Lyon, Rennes, Nantes, Clermont-Ferrand), 2 immeubles de bureaux et 54 parkings au total à Marseille (13) et Toulouse (31), ainsi que 5 boutiques situées dans des zones touristiques de premier plan (Annecy, Antibes, Arcachon, Saint-Jean-de-Luz et Fréjus) pour un prix de revient de 27,5 M€ ;
- un portefeuille de 42 commerces situés notamment à Paris (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>), Clichy (92), Levallois-Perret (92), Clamart (92), Vincennes (94), Le Plessis-Robinson (92), Pontoise (95), Marseille (13), Toulouse (31), Rennes (35), Nantes (44), Nice (06), Antibes (06), La Napoule (06), Le Touquet (62) et La Panne (Belgique) pour un prix de revient de 20,9 M€ ;
- un magasin situé rue Orbe à Bayonne (64) loué à l'enseigne Monoprix pour un prix de revient de 4,3 M€ ;
- un portefeuille de 2 boutiques situées à Toulouse (31) pour un prix de revient de 4,4 M€ ;

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements, incluant certains actifs vacants, s'élève à 5,1 %. Ces biens bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Au 31 mars 2022, 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 27,5 M€ (en complément voire section 5.1.4 "Principaux investissements Conclues et en cours de négociation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022").

Au cours de l'année 2021, SELECTIRENTE a fait l'acquisition de 33 822 actions additionnelles 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 0,8 M€, soit un cours moyen de 23,598 € par action. Ainsi, la participation de Selectirente dans cette société s'établit à 3,42 % à fin 2021.

Le 1<sup>er</sup> avril 2021, Selectirente a acquis 5 602 parts dans la SCPI IMMORENTE 2, SCPI spécialisée également dans les murs de commerce de centre-ville de grandes villes françaises, pour un montant total de 1,6 M€, soit un prix unitaire de 275 €.

### Tableau des principaux investissements sur les trois derniers exercices

Adresses	Date	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix de revient (€)
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 1 en région parisienne))	30/06/2020	1541	11,7
Paris (15 <sup>e</sup> ) - 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
Toulouse (31) - rue de Metz	31/05/2021	3722	16,2
France - Portefeuille (29 boutiques et 2 bureaux)	2 phases en 2021	7136	27,5
France/Belgique - Portefeuille (43 boutiques dont deux en Belgique)	10/11/2021	4376	20,9

## 5.1.2 ARBITRAGES

Au cours de l'exercice 2021, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages stratégiques qui traduisent un double objectif :

- de « création de valeur » : cession d'un portefeuille de 10 actifs situés à Paris et à Boulogne (92) pour un prix net vendeur de 17,1 M€, ayant généré une plus-value IFRS de 0,5 M€ et distribuable de près de 14 M€,
- de « recentrage stratégique » de son portefeuille : vente de 2 actifs (situés à Sancerre (18) et à Saint Jean Bonnefonds (42)) pour un prix net vendeur total de 240 K€ et ayant généré une plus-value comptable de 34 K€.

Au 31 décembre 2021, la Société est engagée dans la cession de 2 actifs situés à Beauvais (60) et à Arpajon (91) pour un prix net vendeur de 1 M€.



Avenue Georges V - Paris (8<sup>e</sup>)



Rue Jean-Jaques Rousseau - Grenoble (38)

### 5.1.3 COMPOSITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 509,7 M€ au 31 décembre 2021 en progression de + 22,9 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- en plus de murs de commerces, de surfaces de bureaux à Paris (15°), Toulouse (31) et Bordeaux (33), le tout pour un montant de 482,5 M€ ;
- de 651 550 actions de la société Vastned Retail N.V. (soit 3,42 % 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 2021 de 15,7 M€ et un prix de revient de 11,0 M€; et
- d'investissements immobiliers indirects principalement constitués de participations dans des sociétés immobilières, pour un montant de 11,3 M€.

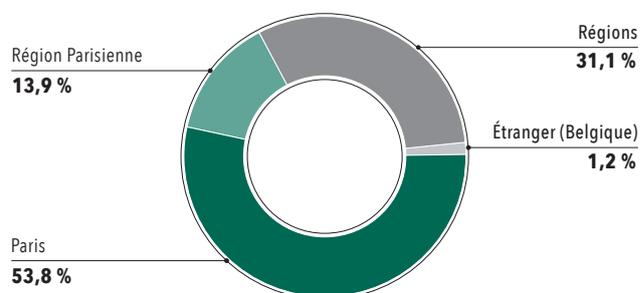
Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE est constitué de 559 murs de commerces et de surfaces de bureaux à Paris, Toulouse (31) et à Bordeaux (33). Il se décompose de la manière suivante :

#### Composition du patrimoine immobilier direct (en % de la valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2021)

Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif  
(en valeur au 31 décembre 2021)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct  
(en valeur au 31 décembre 2021)



#### Évolution de la composition du patrimoine immobilier direct sur trois ans

En % des valeurs d'expertise HD	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Commerces de centre-ville et milieu urbain	87,8%	84,6%	82,8%
Moyennes surfaces de périphérie	6,7%	5,9%	4,9%
Commerces de ventes aux professionnels	2,4%	0,0%	0,0%
Bureaux	3,1%	9,5%	12,3%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

En % des valeurs d'expertise HD	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Paris	54,4%	61,8%	53,8%
Région parisienne	12,9%	11,7%	13,9%
Province	30,8%	25,4%	31,1%
Etranger (Belgique)	1,9%	1,2%	1,2%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

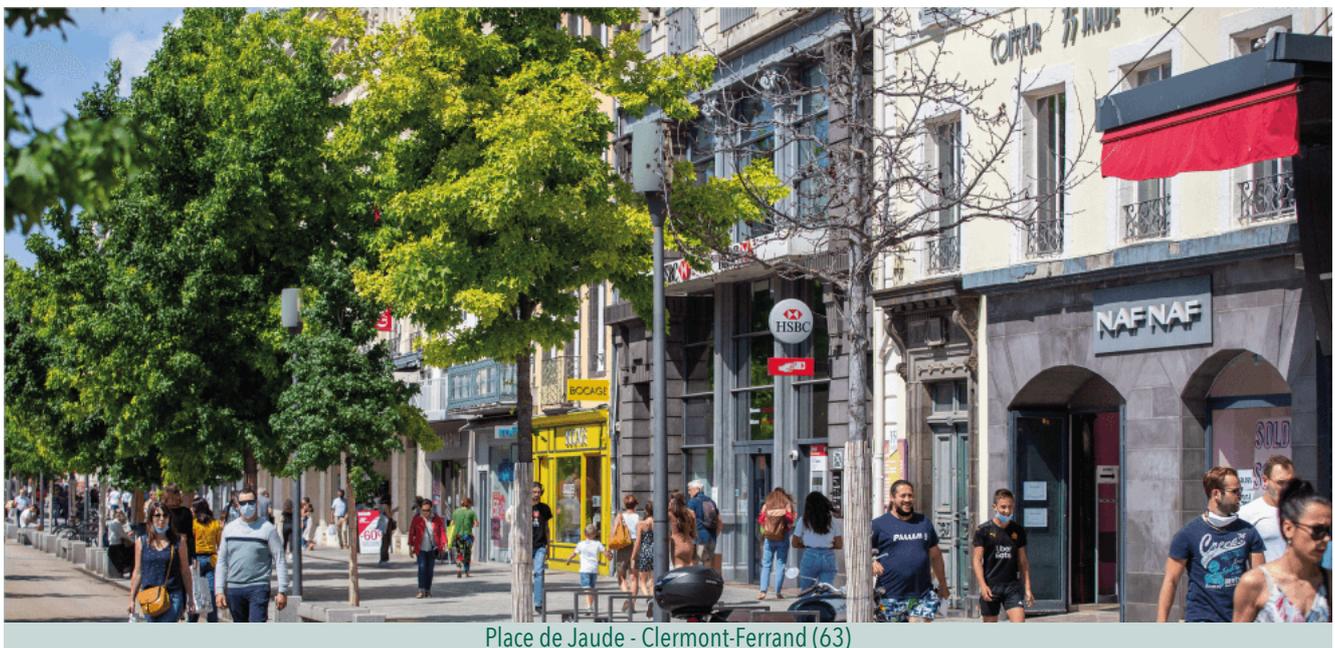
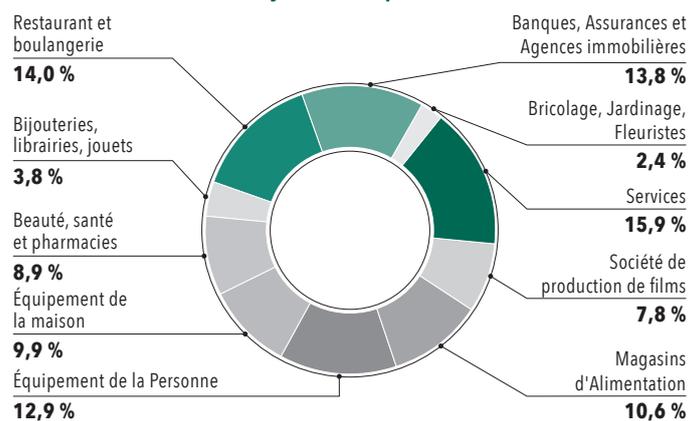
### Principaux locataires

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE était constitué de 559 murs de commerces occupés par 542 locataires en plus des surfaces de bureaux à Paris, à Toulouse (31) et à Bordeaux (33) louées à 16 locataires pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 25,3 M€. À cet égard, les 10 locataires les plus importants, représentant 30,6 % du total des loyers, sont les suivants :

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Illumination Mac Guff SAS	Producteur de film et de court metrage	1	7,8%
Maaf Assurances	Assurance	29	5,8%
Société Générale	services bancaires	6	5,5%
Groupe Rallye (Casino, Franprix, ...)	alimentaire	11	2,9%
BNP PARIBAS	services bancaires	6	1,8%
La Poste (Media Post)	services postaux	2	1,5%
Picard Surgelés	alimentaire	6	1,4%
Kiloutou	Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	3	1,4%
Maisons du Monde	ameublement	3	1,3%
LVMH	luxe	3	1,2%
<b>TOTAL</b>		<b>70</b>	<b>30,6%</b>

Au 31 décembre 2021, la répartition des loyers en année pleine, par activité du locataire, est la suivante :

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



Place de Jaude - Clermont-Ferrand (63)

## 5.1.4 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS CONCLUS ET EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022

Au 31 mars 2022, les principaux investissements signés ou sous promesse d'achat sont les suivants :

Type de bien*	Adresse	Date	Surface(m <sup>2</sup> )	Prix de revient en euros <sup>(1)</sup>
CCV	Paris (11 <sup>e</sup> ) - 7, bis rue des trois Bornes	22/02/2022	98	519 500
CCV	Paris (14 <sup>e</sup> ) - 82 rue d'Alésia	10/02/2022	132	870 250
CCV/BUR	Bordeaux (33) - 12 place des Grands Hommes	22/03/2022	2966	24 052 500
<b>TOTAL INVESTISSEMENTS SIGNÉS</b>			<b>3 196</b>	<b>25 442 250</b>
CCV	Bezons (95) - 130 bis rue Jean Jaurès	28/01/2022	53	322 330
CCV	Paris (10 <sup>e</sup> ) - 34 rue de Dunkerque	28/01/2022	54	323 125
CCV	Paris (18 <sup>e</sup> ) - 99 rue de Championnet	18/02/2022	88	925 000
CCV	Paris (18 <sup>e</sup> ) - 85 rue du Ruisseau	18/02/2022	40	475 000
<b>TOTAL INVESTISSEMENTS SOUS PROMESSE DE VENTE</b>			<b>235</b>	<b>2 045 455</b>

(1) frais inclus, hors commission d'investissement

\* CCV : Commerce de centre-ville et milieu urbain BUR: Bureau

SELECTIRENTE a poursuivi son important programme d'investissement, elle a acquis et/ou est engagée dans l'acquisition de plusieurs boutiques et bureaux à Paris et en région pour un montant total de 27,5 M€ (à la date du présent Document d'Enregistrement Universel) générant un rendement initial moyen de 4,7 %.

## 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

La Société affiche sa résilience en enregistrant un taux d'occupation financier<sup>(2)</sup> moyen de l'exercice 2021 ressortant à 95,1 % (stable par rapport à 2020) et même de 96,4% au seul 4<sup>e</sup> trimestre 2021. 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 2021, parmi les 562 unités locatives et immeubles détenues par SELECTIRENTE, les locaux suivants étaient vacants ou en cours de relocation :

- six commerces de centre-ville à Paris ;
- deux moyennes surfaces de périphérie à Puygouzon (81); et
- deux commerces de centre-ville en région parisienne, à Corbeil-Essonnes (91);
- deux commerces de centre-ville en Belgique dont un à Bruxelles et un à Mol.
- neuf commerces de centre-ville en régions dont un à Lille (59), un à Aillant sur Tholon (89), un à Albertville (73), un à Saintes (17), un à Nantes (44), un à Sens (89), un à Saint Chamond (42), un à Dreux (28) et un à Montélimar (26);



(2) Cf note méthodologique au paragraphe 6.5.5

## 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 <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements de baux	25	6 604	1 270 781 €	1 317 253 €
Relocations	17	4 532	923 826 €	921 820 €
Cessions de baux avec déspécialisation	5	313	126 643 €	137 130 €
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>11 449</b>	<b>2 321 250 €</b>	<b>2 376 203 €</b>
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				74 000 €

Au cours de l'exercice 2021, les actions menées en matière de gestion locative ont permis :

- le renouvellement de vingt cinq baux avec une augmentation des loyers annuels des commerces concernés à 1 317K€ (1 271 K€ précédemment). Cette croissance s'explique principalement par la signature de renouvellements de baux de commerces situés à Paris (1<sup>er</sup>, 15<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup>) et à La Tour du Pin (38) ;
- la relocation de 17 commerces vacants pour un total de loyers annuels des commerces concernés à 922 K€ (923 K€ précédemment) ;
- la déspécialisation de 5 baux avec une hausse des loyers concernés de +8,3 % à 137 K€ ; et
- l'encaissement d'une indemnité de déspécialisation à hauteur de 74 K€ suite à la cession des cinq baux avec changement d'activité des 5 locataires pour les actifs situés rue d'Algérie Lyon (1<sup>er</sup>), place Saint Ferdinand à Paris (17<sup>e</sup>), rue Chardon Lagache à Paris (16<sup>e</sup>), rue des Martyrs à Paris (9<sup>e</sup>) et place Gabriel Peri à Nanterre (92).

## Litiges

Au 31 décembre 2021, 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<sup>e</sup>). 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 2021.

Il existe d'autres procédures en cours pour lesquelles la gérance n'a pas estimé nécessaire d'enregistrer une provision à ce stade.

## 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 296 K€ en 2021 et a principalement concerné les biens suivants :

- la mission de permis de construire d'un immeuble à Lille (59) pour 29 K€ ;
- la fourniture et pose d'un système de climatisation d'un immeuble à Beauvais (60) pour 21 K€ ;

- la participation aux travaux de rénovation d'un locataire d'un commerce à Paris (11<sup>e</sup>) pour 19,5 K€ ;
- les travaux de réfection de la charpente et de la couverture d'un immeuble à Paris (9<sup>e</sup>) pour 16 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture d'un immeuble à Paris (8<sup>e</sup>) pour 16 K€ ;
- la participation aux travaux de rénovation d'un locataire d'un commerce à Argenteuil (95) pour 15 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture d'un immeuble à Neuilly-sur-Seine (92) pour 15,3 K€ ;
- les travaux de reprise de la toiture d'un immeuble aux Andelys (92) pour 13,8 K€ ;
- les travaux de rénovation de couverture zinc d'un immeuble à Vichy (03) pour 13,5 K€ ;
- les travaux de rénovation d'un appartement à Paris (7<sup>e</sup>) pour 12,7 K€ ;
- les travaux de reprise d'étanchéité d'une terrasse d'un immeuble à Grenoble (36) pour 12,3 K€ ;
- les travaux de rénovation de cage d'escalier d'un immeuble à Paris (7<sup>e</sup>) pour 10,9 K€ ;
- la mission d'audit sécurité d'un immeuble à Toulouse (33) pour 8 K€ ;
- les travaux d'action corrective d'un immeuble à Paris (2<sup>e</sup>) pour 7,9 K€ ;
- les travaux de réfection de cheneaux et reprise de faitage d'un immeuble à Bidart (64) pour 7 K€ ;
- les travaux de création d'un WC d'un immeuble à Paris (7<sup>e</sup>) pour 6,9 K€ ;
- les travaux de traitement de points d'infiltration d'un immeuble au Mans (72) pour 6,7 K€ ;
- les travaux de reprise d'étanchéité d'une terrasse d'un immeuble à Thonon (74) pour 6,5 K€ ;
- les travaux de reprise structure d'un immeuble à Paris (7<sup>e</sup>) pour 6,3 K€ ;
- les travaux de remplacement de la chaudière d'un immeuble à Levallois-Perret (92) pour 5,8 K€ ;
- les travaux de mise en conformité électrique d'un immeuble à Namur (Belgique) pour 5,2 K€ ;
- les travaux de réfection du hall d'entrée d'un immeuble à Paris (2<sup>e</sup>) pour 5 K€

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 158 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2021, 140 K€ ont été repris car consommés. Le solde de cette provision pour ravalements ressort à 449 K€ au 31 décembre 2021.

## 5.3 PARTICIPATIONS

### Participation à hauteur de 3,42 % dans la société Vastned Retail N.V.

Au cours de l'année 2021, SELECTIRENTE a fait l'acquisition de 33 522 nouvelles actions 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). Ainsi, Selectirente détient 651 550 actions (soit 3,42 % du capital) de la société et acquis pour un montant total de 11,0 M€, soit un cours moyen de 16,92 € par action.

### Participation minoritaire de 48 % dans Rose SARL<sup>(3) (4)</sup>

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).

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 SPPICAV Tikehau Retail Properties III<sup>(4) (5)</sup>

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 %.

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.

### Parts de SCPI détenues en pleine propriété ou en usufruit temporaire

À titre accessoire, SELECTIRENTE a investi dans des parts de douze SCPI détenues en pleine propriété, gérées par Sofidy ou par d'autres sociétés de gestion. La composition de ce portefeuille est valorisée à 7,4 M€ au 31 décembre 2021.

Par ailleurs, SELECTIRENTE est investie dans un portefeuille d'usufruits temporaires de parts de sept 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 2021.

### Acquisition de 100% des titres de la SAS MACASA IMMOBILIER

Au cours de l'année 2021, SELECTIRENTE a fait l'acquisition de 100% des actions de la SAS MACASA IMMOBILIER. À l'issue de la fusion simplifiée intervenue en décembre 2021, SELECTIRENTE est devenue propriétaire, en direct, de 39 immeubles de commerce situés en France. SELECTIRENTE a concomitamment repris les 29 lignes d'emprunts adossés à ces actifs. Les immeubles, inclus dans l'actif net repris de la SAS MACASA IMMOBILIER sont évalués à un prix hors droits et frais de 19,5 M€ au 31 décembre 2021.

## 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.

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.

(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.

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.

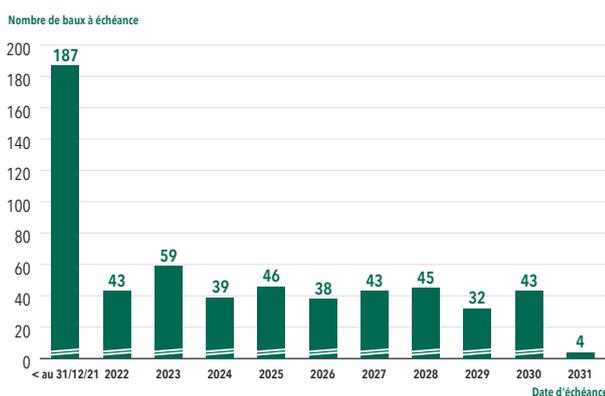
## 5.5 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES BAUX

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 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, certains baux peuvent prévoir une renonciation des locataires à donner congé à la fin du premier renouvellement.

### Échéancier des baux au 31/12/2021



### 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 refacture pas à ses locataires (notamment les charges relatives aux locaux vacants et les coûts relatifs à des gros travaux réalisés sur les actifs immobiliers). 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.

### 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.

## 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.

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

### DONNÉES SOCIALES

Non applicable.

### 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<sup>(6)</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 déceler 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 2021.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

##### **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.

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.

##### **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.

##### **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.

#### 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.

##### 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 déterminés 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.



Avenue Daumesnil - Paris (12<sup>e</sup>)



# 6

## EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

<b>6.1</b>	<b>SITUATION FINANCIÈRE - COMPTES SOCIAUX</b>	<b>54</b>
6.1.1	Évolution des résultats	54
6.1.2	Affectation de l'écart de réévaluation, du résultat et distribution	56
6.1.3	Communication des charges somptuaires et non déductibles fiscalement	57
6.1.4	Délais de règlement fournisseurs et clients	58
<b>6.2</b>	<b>SITUATION FINANCIÈRE - COMPTES EN NORMES IFRS</b>	<b>59</b>
<b>6.3</b>	<b>ÉVOLUTION DU PATRIMOINE</b>	<b>60</b>
<b>6.4</b>	<b>INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA</b>	<b>60</b>
6.4.1	Résultat Net EPRA	61
6.4.2	Indicateurs EPRA de l'actif net réévalué	61
6.4.3	Taux de rendement initial net EPRA	62
6.4.4	Taux de vacance EPRA	62
6.4.5	Ratio de coûts EPRA	63
<b>6.5</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>64</b>
6.5.1	Option pour le régime fiscal SIIC	64
6.5.2	Politique de la Société en matière de dividendes	64
6.5.3	L'action SELECTIRENTE	64
6.5.4	Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et développement	65
6.5.5	Note méthodologique	65

## 6.1 SITUATION FINANCIÈRE - COMPTES SOCIAUX

SELECTIRENTE arrête ses comptes selon les principes et normes comptables françaises. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC à effet du 1<sup>er</sup> 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.

Dans le cadre du développement de ses activités, de l'institutionnalisation de son actionariat et de l'évolution de son organisation, SELECTIRENTE a volontairement engagé la mise en place des normes IFRS et présente les principaux impacts de ces normes comptables internationales sur sa communication financière.

Au 31 décembre 2021, le total du bilan de la Société s'élève à 484,7 M€ contre 456,1 M€ l'exercice précédent. Les principaux postes de l'actif sont constitués d'immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 452,0 M€ et des disponibilités pour 23,4 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 13,0 M€ et des emprunts bancaires pour 160,2 M€.

### 6.1.1 ÉVOLUTION DES RÉSULTATS

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

En milliers d'euros	31.12.2017		31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
Loyers des immeubles	13 250	98,2%	12 955	97,8%	14 211	95,5%	17 441	98,6%	21 926	98,4%
Revenus annexes	248	1,8%	292	2,2%	668	4,5%	254	1,4%	350	1,6%
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>13 498</b>	<b>100,0%</b>	<b>13 247</b>	<b>100,0%</b>	<b>14 879</b>	<b>100,0%</b>	<b>17 695</b>	<b>100,0%</b>	<b>22 275</b>	<b>100,0%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>12 718</b>	<b>94,2%</b>	<b>12 476</b>	<b>94,2%</b>	<b>14 034</b>	<b>94,3%</b>	<b>16 815</b>	<b>95,0%</b>	<b>21 278</b>	<b>95,5%</b>
Rémunération de la société de gestion	-1 084	-8,0%	-1 072	-8,1%	-1 174	-7,9%	-1 462	-8,3%	-2 077	-9,3%
Autres achats et charges externes	-659	-4,9%	-821	-6,2%	-764	-5,1%	-1 310	-7,4%	-1 195	-5,4%
Autres produits et charges d'exploitation	-246	-1,8%	-370	-2,8%	-80	-0,5%	-337	-1,9%	-256	-1,1%
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>10 729</b>	<b>79,5%</b>	<b>10 212</b>	<b>77,1%</b>	<b>12 015</b>	<b>80,8%</b>	<b>13 706</b>	<b>77,5%</b>	<b>17 750</b>	<b>79,7%</b>
Dotations aux amortissements	-4 601	-34,1%	-4 575	-34,5%	-4 781	-32,1%	-5 950	-33,6%	-7 123	-32,0%
Dotations nettes aux provisions	117	0,9%	331	2,5%	-111	-0,7%	-883	-5,0%	-239	-1,1%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>6 244</b>	<b>46,3%</b>	<b>5 968</b>	<b>45,1%</b>	<b>7 123</b>	<b>47,9%</b>	<b>6 873</b>	<b>38,8%</b>	<b>10 388</b>	<b>46,6%</b>
Produits financiers	1 113	8,2%	1 203	9,1%	1 398	9,4%	16 973	95,9%	4 488	20,1%
Charges financières	-2 803	-20,8%	-2 582	-19,5%	-2 354	-15,8%	-	-78,7%	-5 526	-24,8%
							13 925			
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 690</b>	<b>-12,5%</b>	<b>-1 379</b>	<b>-10,4%</b>	<b>-955</b>	<b>-6,4%</b>	<b>3 048</b>	<b>17,2%</b>	<b>-1 037</b>	<b>-4,7%</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>4 554</b>	<b>33,7%</b>	<b>4 589</b>	<b>34,6%</b>	<b>6 168</b>	<b>41,5%</b>	<b>9 921</b>	<b>56,1%</b>	<b>9 351</b>	<b>42,0%</b>
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	2 535	18,8%	1 499	11,3%	3 130	21,0%	1 833	10,4%	12 104	54,3%
Autres produits et charges exceptionnels	-1 069	-7,9%	-1 886	-14,2%	-480	-3,2%	-800	-4,5%	-98	-0,4%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1 466</b>	<b>10,9%</b>	<b>-387</b>	<b>-2,9%</b>	<b>2 650</b>	<b>17,8%</b>	<b>1 033</b>	<b>5,8%</b>	<b>12 006</b>	<b>53,9%</b>
Impôts sur les bénéfices	-50	-0,4%	-11	-0,1%	-43	-0,3%	37	0,2%	-84	-0,4%
Impôts étrangers	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-83	-0,5%	-216	-1,0%
<b>Résultat net</b>	<b>5 970</b>	<b>44,2%</b>	<b>4 191</b>	<b>31,6%</b>	<b>8 775</b>	<b>59,0%</b>	<b>10 908</b>	<b>61,6%</b>	<b>21 057</b>	<b>94,5%</b>

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 22 275 K€ en 2021, en croissance de +25,9 % par rapport à l'exercice précédent. Les loyers 2021 augmentent de +25,7 % par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est en forte croissance de +51,1 % principalement grâce à la croissance des revenus locatifs, eux-mêmes en croissance suite aux investissements réalisés en 2019, 2020 et 2021 et un taux d'occupation financier moyen sur l'année 2021 de 95,1%. Le taux de marge opérationnelle atteint 46,6 % sur l'année, en croissance par

rapport à celui de l'exercice précédent à 38,8 % en 2020. Les actions engagées pour réduire le coût de l'endettement et les dividendes reçus principalement sur les actions Vastned permettent d'afficher un résultat courant avant impôt de 9,4 M€ soit un taux de marge de 42,0 %.

Le résultat net s'établit 21 057 K€ sur l'exercice, en nette progression (+93 %) par rapport à l'année précédente, à la faveur notamment de la plus-value générée suite aux arbitrages réalisés durant l'année 2021 et générant une plus-value comptable de 12,1 M€.

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

En euros par action <sup>(1)</sup>	2017	2018	2019	2020	2021
Revenus locatifs bruts	8,07	7,93	8,46	4,25	5,34
- Charges immobilières	-0,47	-0,46	-0,48	-0,21	-0,24
Revenus locatifs nets	7,61	7,47	7,98	4,03	5,10
- Charges d'exploitation	-1,19	-1,36	-1,15	-0,75	-0,85
Excédent Brut d'Exploitation	6,42	6,11	6,83	3,29	4,26
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	-2,68	-2,54	-2,78	-1,64	-1,77
Résultat d'exploitation	3,73	3,57	4,05	1,65	2,49
Résultat financier	-0,80	-0,64	-0,79	0,73	-0,25
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>2,93</b>	<b>2,93</b>	<b>3,26</b>	<b>2,38</b>	<b>2,24</b>
- Impôt sur résultat courant	-0,03	-0,01	-0,02	-0,01	-0,07
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>2,90</b>	<b>2,92</b>	<b>3,24</b>	<b>2,37</b>	<b>2,17</b>
Résultat exceptionnel	0,88	-0,23	1,51	0,25	2,88
- Impôt sur résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Résultat exceptionnel après impôt</b>	<b>0,88</b>	<b>-0,23</b>	<b>1,51</b>	<b>0,25</b>	<b>2,88</b>
<b>Résultat net</b>	<b>3,78</b>	<b>2,69</b>	<b>4,75</b>	<b>2,62</b>	<b>5,05</b>
Résultat courant distribuable	2,90	2,92	3,24	2,37	2,17
Résultat sur arbitrages distribuable	1,52	0,90	1,78	0,44	0,00
Réserves sur arbitrages distribuables	0,92	0,14	0,00	0,00	0,00
Résultat exceptionnel autre distribuable	-0,64	-1,13	-0,27	-0,19	0,00
<b>Résultat et réserves distribuables générés sur l'exercice</b>	<b>4,69</b>	<b>2,83</b>	<b>4,75</b>	<b>2,62</b>	<b>2,17</b>
<b>Cashflow net courant (CAF)</b>	<b>5,20</b>	<b>5,19</b>	<b>5,88</b>	<b>3,08</b>	<b>4,32</b>

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

Pour rappel, 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 %.

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)	2017	2018	2019	2020	2021
<b>I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	24 266 096	24 684 080	66 767 008	66 767 008	66 767 008
Nombre d'actions ordinaires existantes	1 516 631	1 542 755	4 172 938	4 172 938	4 172 938
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscriptions	158 020	131 896	1 054	-	-
<b>II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	14 496 102	13 246 977	14 878 763	17 695 088	22 275 280
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	11 048 052	9 954 650	13 986 031	19 511 574	29 778 652
Impôts sur les bénéfices	49 671	11 430	42 689	- 37 059	83 930
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	5 970 048	4 191 055	8 774 664	10 907 724	21 057 197
Résultat distribué au titre de l'exercice <sup>(1)</sup>	4 853 219	5 322 505	14 605 283	13 562 049	15 022 577
<b>III-RESULTAT PAR ACTION <sup>(2)</sup></b>					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	5,76	6,12	7,93	4,69	7,12
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	3,84	2,74	5,03	2,62	5,05
Dividende net global revenant à chaque action <sup>(1)</sup>	3,20	3,45	3,50	3,25	3,60
<b>IV-PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-

(1) dividende au titre de 2021, proposé à l'Assemblée Générale 2022

(2) sur une base diluée et rapporté au nombre moyen d'actions diluées 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 21 057 197,23 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

La gérance propose à l'Assemblée Générale des actionnaires (2<sup>e</sup> résolution) de :

1) transférer un montant de 324 119,90 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) transférer un montant de 1 675 013,24 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond au cumul des compléments d'amortissements des actifs immobiliers cédés en 2021 et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;

3) fixer le montant du dividende à 3,60 € par action ;

4) 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 ;

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

<i>Bénéfice net comptable de l'exercice 2021</i>	<b>21 057 197,23 €</b>
Report à nouveau antérieur	+ 642 263,28 €
Dotations à la réserve légale	- 1 052 859,86 €
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>= 20 646 600,65 €</b>
<i>Distributions</i>	
Dividende en numéraire de 3,60 euros par action <sup>(1)</sup>	- 15 022 576,80 €
Préciput de l'associé commandité <sup>(1)</sup>	- 1 502 527,68 €
<b>Représentant un montant maximum <sup>(1)</sup> de</b>	<b>- 16 524 834,48 €</b>
<i>Affectation</i>	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	- 16 524 834,48 €
<b>Solde du report à nouveau</b>	<b>= 5 174 626,03 €</b>

*(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2021 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<sup>er</sup> 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 2021.

L'obligation de distribution au titre de l'année 2021 s'élève à 16 137 141,43 €, dont 8 112 237,99 € au titre du résultat courant de l'activité SIIC et 8 024 903,44 € 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 15 022 576,80 €, augmentée du dividende préciputaire de 1 502 527,68 € versé conformément aux statuts de la Société à l'associé commandité, soit un total de 16 524 834,48 €, permet ainsi de respecter la totalité de l'obligation SIIC née en 2021.

En euros	Montant	Par action
Résultat du secteur exonéré	19 997 398,08	
<b>Obligation distribution minimum</b>	<b>16 137 141,43</b>	
<i>Dont résultat locatif</i>	8 112 237,99	
<i>Dont plus-values</i>	8 024 903,44	
<b>RÉSULTAT DU SECTEUR TAXABLE</b>	<b>1 059 799,15</b>	
Total sommes distribuables avant dotation à la réserve légale	21 057 197,23	
Dotation à la réserve légale	- 1 052 859,86	
Total distribuable après dotation à la réserve légale	20 004 337,37	4,79
<b>Préciput associé commandité <sup>(1)</sup></b>	<b>1 502 257,68</b>	
<i>Dont résultat exonéré SIIC</i>	1 502 257,68	100%
<i>Dont résultat taxable <sup>(2)</sup></i>	-	-%
<b>Distribution proposée à l'Assemblée Générale après distribution du préciput</b>	<b>15 022 576,80</b>	<b>3,60</b>
<i>Dont résultat exonéré SIIC</i>	15 022 576,80	3,60
<i>Dont résultat taxable <sup>(2)</sup></i>	-	-

(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 qu'aucun dividende versé au titre de l'activité soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année 2021 (montant nul proposé à la

prochaine Assemblée Générale) n'est éligible 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 2021, SELECTIRENTE dispose encore de réserves distribuables de 2,46 € par action en circulation au 31 décembre 2021.

### 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 quinquies 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 I.-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)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	62					104
Montant total des factures concernées TTC	2 765	108 120	46 695	102	379	155 296
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,03%	1,11%	0,48%	0,00%	0,00%	1,60%
<b>(B) FACTURES ECLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais légaux : 30 jours

### Délais de règlement clients :

	Article D.441 I.-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)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	0					1 144
Montant total des factures concernées TTC	0	118 479	131 392	47 155	3 406 121	3 703 147
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00%	0,40%	0,44%	0,16%	11,54%	12,54%
<b>(B) FACTURES ECLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais légaux : 0 jours

## 6.2 SITUATION FINANCIÈRE - COMPTES EN NORMES IFRS

Dans le cadre du développement de ses activités, de l'institutionnalisation de son actionariat et de l'évolution de son organisation, SELECTIRENTE a volontairement engagé la mise en place des normes IFRS et présente les principaux impacts de ces normes comptables internationales sur sa communication financière.

Les comptes de SELECTIRENTE seront dorénavant présentés suivant les normes IFRS. Portée par sa volonté de transparence et son ambition de développement à l'international, la Société estime que l'utilisation du même référentiel que la majorité des sociétés du secteur permettra une meilleure évaluation et comparaison de la performance économique et financière de la Société.

De plus, SELECTIRENTE publiera désormais ses indicateurs de performance EPRA, constituant la base de la communication financière des foncières cotées européennes.

Au 31 décembre 2021, le total du bilan de la Société en normes IFRS s'élève à 543,1 M€ contre 518,8 M€ l'exercice précédent. Les principaux postes de l'actif sont constitués d'immeubles de placement pour 481,6 M€ et de la trésorerie et équivalents en trésorerie pour 23,4 M€. Les principaux postes du passif sont constitués du capital social pour 66,8 M€, des primes d'émissions pour 202,6 M€, des réserves pour 81,0 M€ et des emprunts pour 159,3 M€.

### ÉVOLUTION DES RÉSULTATS

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

(en k€)	31 décembre 2020	31 décembre 2021
Produits de loyers bruts	17 530	22 420
Revenus annexes	267	229
Charges locatives refacturées	2 184	3 341
Charges locatives et taxes sur immeubles	- 3 065	- 4 620
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>16 916</b>	<b>21 371</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	- 2 832	- 2 918
Variation de valeur des immeubles de placement	- 13 531	- 354
Résultat de cession des immeubles de placement	33	470
Pertes de valeur sur créances clients	- 1 183	- 355
Autres produits et charges	197	- 83
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 400</b>	<b>18 131</b>
Dividendes	1 212	2 201
Produits financiers	240	88
Charges financières	- 2 508	- 3 257
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	4 007	250
Résultat de cession des actifs financiers		
<b>Résultat financier net</b>	<b>2 951</b>	<b>- 718</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>2 551</b>	<b>17 413</b>
Impôt sur les sociétés	- 29	- 351
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2 522</b>	<b>17 062</b>

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 22,6 M€ en 2021, en hausse de +27% par rapport à l'exercice précédent. À périmètre constant, les loyers seuls progressent de près de +2,0 %, principalement grâce à la croissance du taux d'occupation que l'équipe de gestion a pu enregistrer sur de nombreuses opérations de relocation, location et renouvellement de baux.

Au cours de l'année 2021, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné quarante-cinq locaux commerciaux, se traduisant par une augmentation de +56 K€ (+2,4 %) des loyers annuels des commerces concernés. En outre, la Société a perçu de 74 K€ d'indemnités de déspecialisation suite à la cession de cinq baux avec changement d'activité de 5 locataires.

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit à 95,1 % en moyenne sur l'année 2021, en progression de plus de 0,80 point par rapport à celui du premier semestre 2021 (94,3 %), atteignant même 96,4% au seul 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

Le résultat net s'établit 17 062 K€ sur l'exercice, en nette progression par rapport à l'année précédente (2 522 K€), essentiellement grâce à la hausse des loyers et à la variation de la valeur des immeubles de placement.

## 6.3 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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 2021 de résultats d'expertises sur l'intégralité de son patrimoine immobilier. Au 31 décembre 2021, seules les dernières acquisitions, réalisées le 10 novembre, le 24 novembre et le 22 décembre 2021 n'ont pas fait l'objet d'expertises et sont donc retenues pour leurs valeurs d'acquisition hors droits et hors frais (représentant 5,7 % de la valeur totale des actifs immobiliers directs).

Au 31 décembre 2021, compte tenu de la qualité de ses emplacements, la Société a enregistré une bonne croissance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré la persistance du contexte sanitaire dégradé. Ainsi,

ces valeurs d'expertises affichent une croissance de +2,4% à périmètre constant sur l'année et +1,7% à périmètre constant depuis le 30 juin 2021. Les actifs acquis en cours d'année et expertisés au 31 décembre 2021, affichent une progression de +3,2 % par rapport à leur prix d'acquisition.

Cette croissance résulte de la résistance des valeurs des commerces de centre-ville (+2,2 %), qui représentent 83 % du portefeuille, la croissance étant plus marquée pour les magasins de périphérie (+4,3 %). Ces valeurs d'expertise sont en augmentation particulièrement à Paris (+2,6 %) et en région parisienne (+1,1 %), représentant près de 73 % du patrimoine global. Enfin, les actifs en régions enregistrent eux aussi une belle croissance (+2,1%), alors que la hausse est plus prononcée en Belgique (+5,0%). A fin 2021, 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 7,8 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 4,7 % pour l'ensemble du patrimoine.

## 6.4 INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

Conformément aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) dont elle est membre, SELECTIRENTE publiera désormais les principaux indicateurs de performances permettant de favoriser la transparence et la comparabilité des résultats financiers des sociétés immobilières cotées en Europe. Les indicateurs de performance suivants ont été établis conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA (European Public Real Estate Association) dont une nouvelle version des Best Practices Recommendations de l'EPRA a été publiée en octobre 2019. La principale évolution porte sur la présentation et le calcul de la NAV (Net Asset Value) ou ANR (Actif Net Réévalué). Ces changements s'inscrivent dans une optique de transparence de l'information stratégique communiquée par les sociétés immobilières et reflètent la transformation du business model des sociétés foncières. Ils sont applicables aux exercices ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 :

KPI EPRA	31/12/2021		31/12/2020	
	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	16,8	4,04	12,4	2,98
EPRA NRV	403,0	96,69	NA	NA
EPRA NTA	367,4	88,15	NA	NA
EPRA NDV	369,8	88,71	360,8	86,58
Taux de rendement initial net	4,8%		4,7%	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	4,9%		4,7%	
Taux de vacance	2,8%		4,8%	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	19,6%		20,1%	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	19,1%		19,3%	

## 6.4.1 RÉSULTAT NET EPRA

Le résultat net EPRA est une mesure de la performance opérationnelle d'une société foncière qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme des activités non stratégiques d'une société foncière

(en K€)	31/12/2020	31/12/2021
<b>RÉSULTAT NET (SELON LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ IFRS)</b>	<b>2 522</b>	<b>17 062</b>
<b>Ajustement pour calculer le résultat EPRA</b>		
Variation de la valeur des immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	13 531	354
Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	-33	-470
Résultat de cession d'immeubles destinés à la vente dont perte de valeur	-	-
Impôts sur le résultat de cession	0	0
Dépréciation d'écart d'acquisition/écart d'acquisition négatif	-	-
Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement	- 4 007	- 250
Coût d'acquisition sur cession de titres de participations ne donnant pas le contrôle dans des coentreprises	-	-
Impôts différés au titre des ajustements EPRA	- 16	51
Ajustement (i) à (vii) au titre des coentreprises (sauf déjà consolidées par intégration proportionnelle)	-	-
Participations ne donnant pas le contrôle au titre de ce qui précède	0	0
<b>RÉSULTAT</b>	<b>11 997</b>	<b>16 748</b>
<b>Ajustements propres à la Société pour calculer le Cash-flow net courant:</b>		
- Avantages au personnel, stock-options et charges d'exploitation non récurrentes	407	97
- Dotations aux amortissements et aux provisions pour risques et charges	-	0
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>12 404</b>	<b>16 845</b>
Nombre moyen d'actions	4 168 442	4 168 093
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>2,88</b>	<b>4,02</b>
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>2,98</b>	<b>4,04</b>

## 6.4.2 INDICATEURS EPRA DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Les données sur la détermination de l'actif net réévalué sont des indicateurs clés de performance élaborés pour fournir aux investisseurs des informations appropriées et universelles sur la juste valeur des actifs et des passifs des sociétés immobilières.

Ainsi, l'**EPRA NRV** (anciennement ANR EPRA de reconstitution (« Net Reinstatement Value », NRV); a pour objectif de mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer le portefeuille en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs. Par conséquent, les impôts différés selon les normes IFRS et les droits de mutation immobiliers (RETT) sont réintégrés dans la détermination de cet ANR. Les actifs incorporels peuvent être ajoutés s'ils ne sont pas déjà comptabilisés dans l'état de la situation financière en IFRS et lorsque leur juste valeur peut être estimée de manière fiable.

L'**EPRA NTA** de continuation (« Net Tangible Assets Value », NTA); reflète uniquement les actifs corporels de la Société et considère que les sociétés achètent et vendent une partie de leurs actifs, cristallisant ainsi certains niveaux de passifs d'impôts différés et de droits de mutation inévitables. Selon la nouvelle méthodologie définie par l'EPRA en 2020, le portefeuille peut être divisé en trois parties :

- (les actifs que la Société ne prévoit pas de vendre à long terme : 100 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés en plus de 50 % de l'optimisation des droits de mutation;

- les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions de titres : 50 % des impôts différés selon les IFRS et l'optimisation des droits de mutation sont réintégrés ; et
- les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions d'actifs : 50 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés, mais il n'y a pas de retraitement des droits de mutation

Enfin, l'**EPRA NDV** a pour objectif de représenter la valeur pour les actionnaires dans le cadre d'une vente d'entreprise ordonnée, où l'intégralité des passifs afférents aux droits de mutation, aux impôts différés, aux instruments financiers et à certains autres ajustements sont calculés en écartant toute optimisation fiscale ou tous droits de mutation. Les actifs incorporels sont également exclus de cette méthodologie.

Pour de plus amples explications sur les recommandations et les exigences de l'EPRA, veuillez consulter *EPRA Best Practices Recommendations*.

## ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2021

(en K€)	2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux Propres</b>	<b>367 416</b>	<b>367 416</b>	<b>367 416</b>
<b>Inclut/exclut:</b>			
i) Instruments hybrides	0	0	0
ANR dilué à la juste valeur	367 416	367 416	367 416
<b>Exclut :</b>			
ii) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement	- 25	- 13	
iii) Juste valeur des instruments financiers	-	-	
iv) Ecarts d'acquisition relatifs aux impôts différés	0	0	0
v) Ecarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)		0	0
vi) Immo incorporel (selon l'état de la situation financière IFRS)		0	
<b>Inclut :</b>			
vi) Juste valeur de la dette à taux fixe			2 346
vii) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0		
viii) Droits de mutation	35 622	0	
<b>ANR</b>	<b>403 012</b>	<b>367 403</b>	<b>369 762</b>
<b>Nombres d'actions dilué</b>	<b>4 168 093</b>	<b>4 168 093</b>	<b>4 168 093</b>
<b>ANR PAR ACTION (EN EUROS)</b>	<b>96,69</b>	<b>88,15</b>	<b>88,71</b>

## 6.4.3 TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA

Le taux de rendement initial net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés basés sur les loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables à la valeur de marché brute de l'actif. Le taux de rendement initial net hors aménagement des loyers est calculé en ajustant le taux de rendement EPRA au regard de l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres avantages dans les contrats de location tels qu'un abattement ou un palier).

Taux de rendement initial (en K€)	31/12/2020	31/12/2021
Immeubles de placement - détenus à 100 %	390,75	482,60
Immeubles de placement - part des coentreprises/fonds	24,48	27,11
<b>Valeur du portefeuille total</b>	<b>415,23</b>	<b>509,72</b>
Moins: développements, terrains et autres	-	-
<b>Valeur du portefeuille en exploitation (B)</b>	<b>415,23</b>	<b>509,72</b>
Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)	19,96	25,28
Charges locatives non récupérées annualisées	0,58	0,75
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>19,38</b>	<b>24,52</b>
Effet des aménagements et franchises	0,09	0,49
<b>Revenus locatifs nets annualisés corrigés des aménagements et franchises (C)</b>	<b>19,47</b>	<b>25,02</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,8%</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMÉNAGEMENT DE LOYERS (C/B)</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,9%</b>

## 6.4.4 TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance EPRA est le ratio rapportant la valeur locative estimée des surfaces vacantes au loyer de marché de la surface totale des actifs du portefeuille du Groupe (incluant les surfaces vacantes), hors biens immobiliers en cours de développement ou dont la vacance est stratégique.

Taux de Vacance EPRA	31/12/2020	31/12/2021
Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes	1 001	732
Loyers potentiels	20 962	26 003
<b>TAUX DE VACANCE EPRA</b>	<b>4,8%</b>	<b>2,8%</b>

## 6.4.5 RATIO DE COÛTS EPRA

Le ratio de coûts EPRA présente de manière appropriée les frais généraux et charges d'exploitation du secteur. Il se calcule en ramenant la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des frais administratifs aux revenus locatifs bruts.

(en K€)	31/12/2020	31/12/2021
Frais généraux et charges d'exploitation	2 832	2 918
Charges locatives nettes	744	1 164
Frais de gestion nets	- 197	83
Autre résultat d'exploitation net couvrant les frais généraux	0	0
Quote-part de charges des coentreprises	0	0
Exclure (si inclus précédemment):		
Charges locatives incluses dans les loyers et non facturées séparément	0	0
<b>Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)</b>	<b>3 379</b>	<b>4 165</b>
coûts de vacance directs	- 137	- 114
<b>Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)</b>	<b>3 242</b>	<b>4 051</b>
Loyer brut moins rentes foncières	17 530	22 420
Moins: charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs	- 744	- 1 164
Plus: quote-part des coentreprises (loyers brut moins rentes foncières)	0	0
<b>Revenus locatifs brut (C)</b>	<b>16 786</b>	<b>21 256</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)</b>	<b>20,1%</b>	<b>19,6%</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)</b>	<b>19,3%</b>	<b>19,1%</b>

## 6.5 AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

### 6.5.1 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 19 % 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<sup>er</sup> 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.

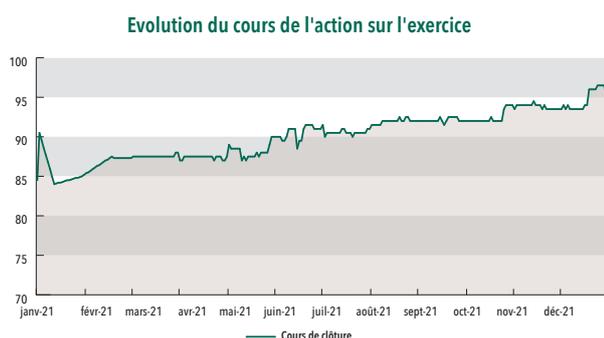
En cas de sortie de SELECTIRENTE du régime SIIC, la Société serait imposée dans les conditions de droit commun sur les résultats exonérés au titre du régime SIIC et n'ayant pas été distribués. L'option pour ce régime datant de plus de 10 ans, SELECTIRENTE serait exonéré de l'imposition sur les plus-values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

### 6.5.2 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.

### 6.5.3 L'ACTION SELECTIRENTE

#### Evolution du cours depuis janvier 2021



Le cours de l'action SELECTIRENTE a évolué dans une fourchette comprise entre 84,00 € et 95,00 € au cours de l'exercice 2021.

Un total de 113 460 titres, soit 2,7 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2021 dans le marché (hors transaction de gré à gré hors marché) contre 10 998 titres en 2020, soit 0,3 % du capital au 31/12/2020. Au 31 décembre 2021, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 396,4 millions d'euros.

#### Programme de rachat d'actions

Rappel: 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.

L'Assemblée Générale Mixte du 3 février a, dans sa vingt-troisième résolution, délégué à la Gérance la possibilité de permettre à la Société d'opérer sur ses propres actions dans le respect des dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement européen (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016, ainsi que des conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

La Gérance, en conséquence, a décidé de faire usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 3 février et de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions propres à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2021. Le texte du descriptif du programme de rachat d'actions ainsi que le communiqué de renouvellement du programme de rachat d'actions et du Bilan semestriel sur le programme précédent ont été diffusés et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Au 31 décembre 2021, 3 566 actions de la Société sont auto-détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,09 % du capital de SELECTIRENTE.

Les achats et ventes de l'exercice ont porté sur 3 106 actions à un cours moyen de 91,47 €.

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.

## 6.5.4 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.

## 6.5.5 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

### Loan-to-value

Le ratio loan-to-value brut correspond à la dette bancaire (159 303 K€ au 31 décembre 2021) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (509 717 K€ au 31 décembre 2021),

Le ratio loan-to-value net correspond à la dette bancaire nette de trésorerie (135 939 K€ au 31 décembre 2021) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (509 717 K€ au 31 décembre 2021).

### 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 2021 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 9 novembre 2021 ;
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2021 ;
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2021 ;
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu au 31/12/2021 ;
- les actions de la société Vastned Retail N.V. retenues pour leur cours de bourse au 31 décembre 2021; et
- les usufruits temporaires de parts de SCPI sont retenus pour leur valeur nette comptable au 31/12/2021.

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	2020	%	2021	%
Expertises et réévaluations	381 877 000 €	98,0%	46 470 000 €	9,6%
Actualisations		0,0%	408 650 000 €	84,7%
<b>Sous-Total</b>	<b>381 877 000 €</b>	<b>98,0%</b>	<b>455 120 000 €</b>	<b>94,3%</b>
Non expertisés	7 729 000 €	2,0%	27 409 438 €	5,7%
<b>TOTAL</b>	<b>389 606 000 €</b>	<b>100%</b>	<b>482 529 438 €</b>	<b>100%</b>

### Cash-Flow Net courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat en normes IFRS de l'exercice retraité des variations des justes valeurs des immeubles de placement, du résultat de cession des immeubles de placement, du reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier, des charges d'impôt courant et différé et de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.

### Variation des loyers à périmètres constant

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

Variation 2021/2020 (en milliers d'euros)	
<b>Loyers 2020</b>	<b>17 530</b>
- Loyers 2020 neutralisation des acquisitions 2020	-1 775
+ Loyers 2020 semestrialisation des acquisitions 2020	4 475
- Loyers 2020 neutralisation des Cessions 2020	-262
- Loyers 2020 neutralisation des Cessions 2021	-740
Loyers 2020 retraités	19 228
<b>Loyers 2021</b>	<b>22 420</b>
- Loyers 2021 neutralisation des Cessions 2021	-705
- Loyers 2021 neutralisation des Acquisitions 2021	-2 101
<b>Loyers 2021 retraités</b>	<b>19 614</b>
<b>Variation en montant</b>	<b>386</b>
<b>Variation en %</b>	<b>2,0%</b>



# 7

## TRÉSORERIE ET CAPITAUX

7.1	INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE LA SOCIÉTÉ	68
7.2	SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRÉSORERIE	68
7.3	FINANCEMENT ET ÉVOLUTION DE LA DETTE	68
7.4	INFORMATIONS CONCERNANT TOUTE RESTRICTION À L'UTILISATION DES CAPITAUX POUVANT INFLUER SUR LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ	70
7.5	SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES	70

## 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
<b>2019 - augmentation de capital</b>	<b>2 500 000</b>	<b>4 172 938</b>	<b>16,00</b>	<b>70,8</b>	<b>86,8</b>	<b>217 000 000</b>	<b>66 767 008</b>

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 18.3 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 2021, la Société disposait d'une trésorerie d'un montant de 23,4 millions d'euros.

### Nouveaux financements mis en place en 2021

L'acquisition de l'actif situé rue de Metz à Toulouse (31), pour un prix de revient total de 16,6 M€, a été partiellement financé partiellement par un emprunt bancaire hypothécaire pour un montant total de 8,3 M€, contracté sur 10 ans avec une tranche amortissable de 45 % et une tranche remboursable in fine de 55 %.

Outre ce financement hypothécaire, toutes les autres acquisitions de l'exercice 2021 ont été financées par les fonds propres de la Société. Un contrat de crédit court-terme de 3 mois à compter du 13 décembre 2021 pour un montant de 14,8 M€ a été mis en place.

À l'occasion de la fusion-absorption de la société Macasa Immobilier en 2021 par SELECTIRENTE, cette dernière a repris l'intégralité de la dette financière de Macasa à savoir 29 lignes pour un montant total de 6,2 M€ à fin décembre 2021.

### Restructuration de la dette post 31 décembre 2021

Au cours de l'année 2021, SELECTIRENTE a étudié la revue de sa structure financière et principalement de son profil de dettes. C'est ainsi que SELECTIRENTE a conclu le 4 février 2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale, banques historiques de la Société, une opération de refinancement de la dette hypothécaire de SELECTIRENTE en dette *corporate* sur 5 ans d'un montant de 100 M€ permettant de rembourser plus de 80 M€ de sa dette hypothécaire existante. La Société a également signé un RCF (*Revolving Credit Facility*) de 140 M€ sur 3 ans qui lui conférera une capacité d'investissement accrue.

Cette opération structurante permettra à la Société d'accélérer sa politique de croissance en poursuivant sa stratégie d'acquisition d'actifs, à Paris et dans les grandes métropoles françaises, villes dynamiques dotées de zones à forte densité commerciale.

### Composition de la dette au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire enregistrée dans les comptes sociaux est de 160,0 M€. L'endettement net global de SELECTIRENTE a évolué comme suit au cours des cinq derniers exercices :

En milliers d'euros	2017	2018	2019	2020	2021
Emprunts auprès des établissements de crédit	89 220	92 175	133 982	145 608	159 978
Dette financière sur obligations convertibles	10 587	8 837	69	0	0
Dette financière brute	99 807	101 012	134 051	145 608	159 978
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	6 622	5 565	128 140	39 173	23 364
Certificats de dépôt			70 003	60 137	0
Endettement net	93 185	95 447	-64 092	46 298	136 614

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

Au 31 décembre	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Dette bancaire / patrimoine réévalué</b>	<b>38,1%</b>	<b>37,9%</b>	<b>33,5%</b>	<b>35,2%</b>	<b>31,4%</b>
Dette brute <sup>(1)</sup> / patrimoine réévalué	42,6%	41,5%	33,5%	35,2%	31,4%
Dette nette / patrimoine réévalué	39,8%	39,2%	-16,0%	11,2%	26,8%
Endettement net <sup>(1)</sup> / ANR <sup>(2)</sup>	67,5%	66,3%	-17,0%	12,7%	36,9%
Endettement net <sup>(1)</sup> / CAF <sup>(3)</sup>	11,1 x	11,4 x	-6,2 x	3,6 x	4,8 x
EBE <sup>(4)</sup> / Frais Financiers <sup>(1)</sup>	4,0 x	4,1 x	5,3 x	5,5 x	7,2 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 TRESORERIE")

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

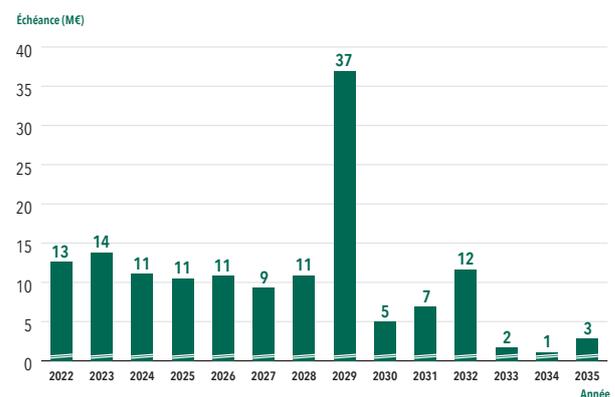
Les principales caractéristiques de la dette bancaire ont évolué de la manière suivante :

En euros	Au 31/12/2020	Au 31/12/2021
Encours de la dette bancaire	145 608 070	159 977 525
<b>Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir</b>	<b>112 mois</b>	<b>104 mois</b>
Duration	76 mois	71 mois
% dette à taux fixe	92,1 %	84,6 %
% dette à taux variable non couverte	7,8 %	15,4 %
% dette à taux variable swapée	0,2 %	0,0 %
<b>Coût moyen de la dette sur l'exercice</b>	<b>1,82 %</b>	<b>1,68 %</b>

Au 31 décembre 2021, la part de la dette bancaire à taux variable est de 15,4 %.

Le coût moyen de la dette bancaire diminue à 1,68 % en moyenne sur l'exercice 2021 (contre 1,82 % en 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 72
- 8.2 DESCRIPTION DES PRINCIPALES TENDANCES ET DE TOUT CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE PERFORMANCE FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE 72
- 8.3 ÉVÈNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES 73

## 8.1 PERSPECTIVES

Les perspectives pour l'année 2022 restent encore incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de la COVID-19 mais l'économie mondiale et européenne est en forte reprise depuis l'été 2021.

SELECTIRENTE aborde ainsi l'année 2022 avec confiance, forte de fondamentaux solides, d'une stratégie de sélection d'actifs commerciaux éprouvée et d'une capacité d'investissement renforcée par le succès de l'opération de refinancement de sa dette intervenue au début de février 2022.

La Société est 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 : emplacements, qualité des actifs loyers raisonnables et mutualisation du risque locatif.

SELECTIRENTE reste convaincue qu'elle est en bonne place pour tirer avantage du rebond de la consommation enregistrée à partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2021.

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 2022, un montant total près de 27,5 M€ d'investissements immobiliers direct et indirect ont été réalisés et/ou engagés en vue d'acquies à l'unité ou en portefeuille des commerces de proximité majoritairement situés à Paris et en région parisienne. Parmi ces acquisitions, Selectirente a acquis au cœur du Triangle d'Or de Bordeaux (33) 12 boutiques et un espace de bureaux dans le Marché des Grands Hommes, sur la place éponyme, pour une superficie globale de près de 3 000 m<sup>2</sup> pour un prix de revient total de 24,1 M€.

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 550 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 2022 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 23 M€, un taux d'endettement net limité à 26,7 % (et un taux d'endettement brute limité à 31,3 %) et l'absence de covenants financiers sur ses emprunts bancaires.

Au cours de l'année 2021, SELECTIRENTE a étudié la revue de sa structure financière et principalement de son profil de dettes. C'est ainsi que SELECTIRENTE a conclu le 4 février 2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale, banques historiques de la Société, une opération de refinancement de la dette hypothécaire de SELECTIRENTE en dette *corporate* sur 5 ans d'un montant de 100 M€ permettant de rembourser plus de 80 M€ de sa dette hypothécaire existante. La Société a également signé un RCF (*Revolving Credit Facility*) de 140 M€ sur 3 ans qui lui confèrera une capacité d'investissement accrue. Au 31 mars 2022, Selectirente a tiré 25 M€ du RCF et lui reste une capacité de tirage de 115 M€.

Le 17 février 2022, Selectirente a souscrit 3 contrats d'instruments de couverture de taux d'intérêt sur un montant nominal de 200 M€, réparti comme suit :

- couverture de la totalité du crédit corporate (soit 100 M€) à travers un SWAP flooré 0% sur 3 ans à taux fixe
- couverture de 100 M€ du RCF réparti en 2 couvertures différentes:
  - 50 M€ à travers un SWAP flooré 0% sur 3 ans à taux fixe
  - 50 M€ à travers un SWAP flooré 0% sur 3 ans à taux fixe

Cette opération structurante permettra à la Société d'accélérer sa politique de croissance en poursuivant sa stratégie d'acquisition d'actifs, à Paris et dans les grandes métropoles françaises, villes dynamiques dotées de zones à forte densité commerciale. Face aux incertitudes liées à la crise sanitaire de la Covid-19, 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 qualité des fondamentaux de SELECTIRENTE lui permet de 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 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.



Rue des Martyrs - Paris (9<sup>e</sup>)

# 10 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

10.1	RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIÉTÉ	78
10.2	LIEU, NUMÉRO D'ENREGISTREMENT ET LEI DE LA SOCIÉTÉ	78
10.3	DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE DE LA SOCIÉTÉ	78
10.4	SIÈGE SOCIAL ET FORME JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ, LÉGISLATION RÉGISSANT SES ACTIVITÉS, PAYS DANS LEQUEL IL EST CONSTITUÉ, SITE WEB	78

## 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'arrêtés 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<sup>er</sup> 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	80
11.2	MONTANTS DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES ET AVANTAGES EN NATURE	92
11.3	CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	92

## 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.

La Société est une société en commandite par actions. Une présentation générale de la société en commandite par actions et une description des principales dispositions des statuts de la Société figurent au chapitre 12.5 (Les nouveaux statuts suite à la transformation) du présent Document d'Enregistrement Universel. La Société se réfère au Code MiddleNext comme code de gouvernement d'entreprise conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L.22-10-78 du Code de commerce.

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

Du 1<sup>er</sup> janvier au 3 février 2021, la Société a été gouvernée selon la forme de société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance. À compter du 3 février 2021, la Société a été gouvernée par le Gérant-commandité et le Conseil de Surveillance selon la forme de société en commandite par actions.

### Avant la transformation

#### Directoire

Jérôme Grumler, *Président*  
Michaël Ricciarelli

#### Conseil de Surveillance

Pierre Vaquier, *Président du Conseil de Surveillance*  
Hubert Martinier, *Vice-Président*  
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

SELECTIRENTE Gestion  
Jérôme Descamps, *Président*

#### Conseil de Surveillance

Pierre Vaquier, *Président du Conseil de Surveillance*  
Hubert Martinier, *Vice-Président*  
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

## LA GÉRANCE

La gérance de SELECTIRENTE est assurée par le Gérant unique, SELECTIRENTE Gestion, également associé commandité de la société SELECTIRENTE.

SELECTIRENTE Gestion est une société par actions simplifiée, créée le 24 novembre 2020, 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 comprend trois collaborateurs.

Le mandat de SELECTIRENTE Gestion est à durée indéterminée.

Associé commandité et Gérant de la Société, le Gérant n'exerce aucune autre fonction ni aucun autre mandat.

## 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

Le fonctionnement du Conseil de surveillance de la Société est régi par la loi et les règlements, les statuts de la Société (dont la version la plus récente est disponible sur le site internet de la Société ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com))) et le règlement intérieur du Conseil de surveillance (dont la version la plus récente est disponible sur le site internet de la Société ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com))).

Les missions et le fonctionnement du Conseil de surveillance sont détaillés au chapitre 12 (Fonctionnement des organes d'administration et de direction) du présent Document d'Enregistrement Universel.

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. À 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 de 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 de 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 de 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 Mercialys.

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

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

Adresse professionnelle : 303, square des Champs 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, InsecU, Amplitude, Delpharm, Pannel& 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 EXERCÉS PAR LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

	<b>Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices</b>	<b>Mandats en cours au 31 décembre 2021 jusqu'à ce jour</b>
<b>Pierre Vaquier</b>	<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"> <li>- FDV Venture SA (société étrangère - fin en 2017),</li> <li>- AXA REIM SGP SA (fin en 2017),</li> <li>- FDVII Venture SA (société étrangère - fin en 2017),</li> <li>- AXA Reim Italia SARL (société étrangère),</li> <li>- Dolmea Real Estate SA</li> </ul> <p>Représentant permanent d'AXA REIM France:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AXA Reim SGP SA,</li> <li>- IPD France SAS,</li> <li>- AXA Aedificandi SICAV</li> </ul> <p>Représentant permanent d'AXA France Vie, Administrateur: Segece SCS</p> <p>Administrateur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Drouot Pierre SPPICAV (fin en 2017),</li> <li>- Pierre Croissance SPPICAV (fin en 2017),</li> <li>- Ugimmo SPPICAV (fin en 2017),</li> <li>- AXA Selectiv'immo SPPICAV (fin en 2017),</li> <li>- Axa Real Estate Investment Managers US LLC (société étrangère - fin en 2017),</li> <li>- FDV II Participation Company SA (fin en 2017),</li> <li>- DV III General Partner SA (fin en 2017),</li> <li>- DV IV General Partner (fin en 2017),</li> <li>- FSIF (fin en 2017),</li> <li>- Ahorro Familiar SA (société étrangère - fin en 2017),</li> <li>- EOIV Management Company (société étrangère),</li> <li>- European Retail Venture SA (société étrangère),</li> <li>- FDV II Participation Company SA (société étrangère)</li> </ul> <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>Administrateur indépendant et Président du Comité d'investissement 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 de Risques de SELECTIRENTE SCA</p> <p>Président du Conseil, Administrateur indépendant, Membre du Comité d'Audit de CDL Commercial REIT</p>

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2021 jusqu'à ce jour
	<p>Membre du Comité de Direction: Axa Suduiraut SAS (fin en 2017)</p> <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>	
<b>Frédéric Jariel</b>	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>Gérant de Real Estate Soon Opportunity S.à.r.l (société luxembourgeoise)</p> <p>Gérant de Real Estate Worlwide 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>

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2021 jusqu'à ce jour
<b>Marie Sardari</b>	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> <p>Administrateur de Stone Luxembourg (S.A.)</p> <p>Président du Conseil d'administration Stone Italy S.R.L (société italienne)</p> <p>Président du Conseil d'administration Tuttogiglio S.R.L (société italienne)</p> <p>Membre du conseil de Gérance de ZIP General Partner (société luxembourgeoise)</p> <p>Membre du conseil de Gérance de Pington S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Membre du conseil de Gérance de Pongtin S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Membre du conseil de Gérance de Mai S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Membre du conseil de Gérance de Eurofioraio S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Membre du conseil de Gérance de Denhead S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Membre du conseil de Gérance de Property Acquisition Eco-Living Assets S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Administrateur de Rose S.à.r.l. (société luxembourgeoise)</p>
<b>Cécile Mayer Lévi</b>	Aucun mandat	<p>Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</p> <p>Présidente de CILEV (SAS)</p> <p>Gérante de Tikehau General Partner S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Gérante de Tikehau General Partner II S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Gérante de TDL IV S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Gérante de TDL 4 S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Gérante de MTDL Investment Sàrl (société luxembourgeoise)</p> <p>Gérante TSO investment S.à r.l. (société luxembourgeoise)</p> <p>Gérante de TDL 1st Lien Investment Sàrl (société luxembourgeoise)</p>
<b>Nathalie de Mortemart</b>	Aucun mandat	<p>Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</p>

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2021 jusqu'à ce jour
<b>Dominique Dudan</b>	<p>Présidente de la société Union Investment Real Estate France SAS (fin 31/7/2015)</p> <p>Co-gérante de la SARL Warburg HIH Invest France (fin 31/01/2018)</p> <p>Gérant et liquidateur de SCI du Terrier (fin février 2019)</p> <p>Liquidateur de la SAS les artisans du son (fin octobre 2019)</p>	<p>Membre du Conseil de surveillance et Présidente du comité d'audit et des Riques de SELECTIRENTE</p> <p>Membre du Conseil d'administration et Présidente du comité de la gouvernance, des rémunérations et des nominations de GECINA SA</p> <p>Membre du Conseil de surveillance et membre du comité d'audit de SWISS LIFE SLAM SA</p> <p>Membre du Conseil d'administration et membre du comité stratégique de MERCIALYS SA</p> <p>Présidente du comité de la gouvernance, des rémunérations et des nomination de MERCIALYS SA</p> <p>Présidente du Conseil de surveillance de l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE SA</p> <p>Présidente et actionnaire unique de ARTIO CONSEIL SASU</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PIERRE EXPANSION</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI ALTIXIA COMMERCE</p> <p>Présidente du Conseil de surveillance de la SCPI ALTIXIA CADENCE 12</p> <p>Gérante de la SARL William's Hôtel</p> <p>Gérante de la SCI MMM</p> <p>Gérante de la SCI du 92</p>
<b>Sofidiane SAS</b>	<p>Administrateur de GSA Immobilier SA (fin décembre 2018)</p> <p>Président de la SAS SOF DI (fin mars 2019)</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de Sofimmo (SA) (fin mai 2019)</p>	<p>Président de la SAS K-FONDS (représentant SOFIDIANE)</p>
<b>Sylvie Marques</b>	<i>Aucun mandat</i>	<i>Représentant permanent de Sofidiane SAS au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</i>
<b>Pléiade SA</b>	<i>Aucun mandat</i>	Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE
<b>Vincent Fargant</b>	<i>Représentant permanent de la SAS MO 1 au Conseil de Surveillance de la société PAREF (fin juillet 2017)</i>	<p><i>Membre du Conseil d'administration de Pléiade SA.</i></p> <p><i>Représentant permanent de Pléiade SA au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</i></p>
<b>Hubert Martinier</b>	<p>Président du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIPRIME</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE FRANCEPIERRE</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION</p>	<p>Membre et Vice-Président du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</p> <p>Membre du Comité d'Audit et des Riques et du Comité d'Investissement de SELECTIRENTE</p> <p>Gérant de la SARL Hubert Martinier Patrimoine et Assurance</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI EFIMMO</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORRENTE</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI France INVESTIPIERRE</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION</p>

Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2021 jusqu'à ce jour
	<p>Président du Conseil de Surveillance de la SCPI GRAND PARIS PIERRE</p> <p>Liquidateur amiable de la SA GALVANOPLASTIE ET FONDERIE DU CENTRE</p>
<b>Primonial Capimmo</b>	<p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI GRAND SEINE</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</p> <p>Membre du comité consultatif de Aquila Capital Southern European Logistics S.A. SICAV-RAIF</p> <p>Membre du comité consultatif de De Eemhof Invest BV</p> <p>Membre du Conseil d'administration de la SAS ARBORETUM</p> <p>Membre du Comité consultatif de la SAS BLUE ONE</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PRIMO 1</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PRIMOFAMILY</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI NOVAPIERRE 1</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de l'OPPCI LES MIROIRS</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de l'OPPCI APEC RESIDENCE</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de l'OPPCI APEC DEVELOPPEMENT</p> <p>Membre du Comité Startégique de l'OPPCI OFI IMMOBILIER</p> <p>Président du Conseil de surveillance de l'OPPCI PREIM DEFENSE 2</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de l'OPPCI PREIM RETAIL 1</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de l'OPPCI EPOPEE IMMO RENDEMENT 1</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de PATRIMMO COMMERCE</p> <p>Président du Conseil de surveillance de PATRIMMO CROISSANCE</p> <p>Président du Conseil de surveillance de la SAS PREIM DEV HOSPITALITY</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI PREIMHOSPITALITY</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI PREIM BATIGNOLLES</p> <p>Président du Conseil de surveillance de la SCI ARDEKO</p> <p>Président du Conseil de surveillance de la SCI BOULOGNE LE GALLO</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI MARSEILLE CITY</p> <p>Membre du Comité de suivi de la SCI MATA GREEN OAK</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI PREIM NEWTIME</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI NODA</p>

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2021 jusqu'à ce jour
		<p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI PASTEUR</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI PR2</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI KADENCE REGNAULT</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI SALTA</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de ABERDEEN STANDARD PAN EUROPEAN RESIDENTIAL PROPERTY FUND SICAV-RAIF</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de AVIVA INVESTORS PERPETUAL CAPITAL SCSP SICAV-RAIF</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de FRANKLIN TEMPLETON SOCIAL INFRASTRUCTURE FUND SCA SICAV-SIF</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de REDTREE FRENCH REAL ESTATE FUND SCS SICAV-RAIF</p>
<b>Louis Molino</b>	Aucun mandat	<p><i>Représentant permanent de Primonial Capimmo au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</i></p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCI TOUR HELKA</p> <p>Membre du Comité consultatif de ARDIAN REAL ESTATE EUROPEAN FUND II SCS SICAV-SIF</p> <p>Membre du Comité consultatif de AVIARENT S.C.A. SICAV-SIF - European Social Infrastructure I</p> <p>Membre du Comité consultatif de BLACKROCK EUROZONE CORE PROPERTY FUND S.C.SP SICAV-RAIF</p> <p>Membre du Comité consultatif de PGIM REAL ESTATE PAN EUROPEAN REAL ESTATE FUND II S.C.SP SICAV-RAIF M</p>
<b>Philippe Labouret</b>	<p>Membre du Conseil d'Administration de Sofidy SA (fin décembre 2018)</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Sofimmo SA (fin mai 2019)</p>	<p><b>À titre personnel M Labouret est :</b></p> <p>Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE</p> <p>Président du Conseil d'Administration de Sodes SA</p> <p>Gérant de la SARL Presbourg Kléber immobilier</p> <p><b>Gérant de 32 sociétés patrimoniales : liste exhaustive ci-dessous :</b></p> <p>SCI PARCHAMP</p> <p>SCI SAINT ANTOINE</p> <p>SCI LA SOURCE</p> <p>SCI MONTMORENCY III</p> <p>SCI DU CENTRE COMMERCIAL LES MERISIERS</p> <p>SCI LES ARCADES</p> <p>SCI DU FORT</p> <p>SCI LE RHONE</p> <p>SCI LES OISEAUX</p> <p>SCI MOISSY CENTRE</p> <p>SCI SAINT CHRISTOPHE</p> <p>SCI LES PRES</p> <p>SCI LES TERRASSES</p> <p>SCI LE LAC</p> <p>SCI LES POUMONS</p>

## Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices

## Mandats en cours au 31 décembre 2021 jusqu'à ce jour

SCI LES CHAMPS HAUTS  
 SCI LE HAMEAU DU CHOZAL  
 SCI FINANCIERE LABOURET  
 SCI MONTROUGE CENTRE  
 SCCV HOICHE 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 MARCHE  
  
 SCI DE LA ROCHE  
  
 SCI SAINT LOUIS  
  
 SAS LEFKADA HOLDING  
**En qualité de représentant de la SA SODES,  
 Gérante des 7 sociétés ci-dessous :**  
  
 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  
**En qualité de représentant de PRESBOURG  
 KLEBER IMMOBILIER, Gérante des 2 sociétés ci-  
 dessous :**  
 PKI PARTICIPATIONS  
 SAS HPL

## SOGECAP SA

Administrateur de:

ORADEA VIE (échéance 30/06/2021)  
 SOGECAP LIBAN (jusqu'au 30/04/2017)  
 Gérant associé de:

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

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2021 jusqu'à ce jour
<i>Eric Joseph</i>	Aucun mandat	Administrateur de SOGELIFE Gérant de SGA 48-56 DESMOULINS (anciennement SGI IMMO 4) Gérant de SGA INFRASTRUCTURES Administrateur de B.G.1 SA Administrateur de UIB ASSURANCES  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) Administrateur de BG1 SA, représentant SOGEVIMMO
	<b>Le Comité d'Audit et des Risques est composé de :</b> - Madame Dominique DUDAN, Présidente ; - Monsieur Pierre VAQUIER ; et - Monsieur Hubert MARTINIER.	<b>Le Comité d'Investissement est composé de :</b> - 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 19.2.

## 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, la 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 laquelle le Gérant a conclu une convention de prestation de services. Aux termes de cette convention Sofidy fournit 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 directes ou indirectes, 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 par cette dernière 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, Sofiprime et Sofidy Pierre Europe, de la SA Alma Property, de l'OPCI Sofidy Pierre

Europe, de l'OPPCI Sofimmo, de l'OPPCI SOREF1, des SAS FSGS3 et FSGS4, des SC UMR Select Retail et Sofidy Convictions Immobilières, ainsi que des FCP Sofidy Sélection 1 et S.YTIC.

Elle est également gérante des sociétés SCI SYREF1, SCI SYREF2, SCI SYREF3, SCI SYREF4, SCI SYREF5, SCI SYREF6, SCI SYREF7, SCI SYREF8, SCI SYREF9, SCI SYREF10, SCI SYREF11, SCI SYREF12, SCI SYREF13, SCI SYREF14, SCI SYREF15, et Présidente des SAS SOREF1 Massena, SAS SOREF1 Rives d'Arcins, SAS SPE International Holding, SAS SPE AUSTRIA 1.

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 2021 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<sup>e</sup>)



# 12 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

12.1	DATES D'EXPIRATION DES MANDATS ACTUELS	96
12.2	CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION	96
12.3	INFORMATIONS SUR LE COMITÉ D'AUDIT ET LE COMITÉ DE RÉMUNÉRATION	96
12.4	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	96
12.5	LES NOUVEAUX STATUTS SUITE À LA TRANSFORMATION	97
12.6	INCIDENCES SIGNIFICATIVES POTENTIELLES SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	103
12.7	GESTION DES RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS ENTRE SELECTIRENTE ET LES FONDS GÉRÉS PAR LE PRESTATAIRE SOFIDY	103

## 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

La Société se réfère au Code MiddleNext comme code de gouvernement d'entreprise conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L.22-10-78 du Code de commerce.

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 Middlednext en septembre 2016 (le

« Code Middlednext ») et validé en tant que code de référence par l'AMF et qui peut être consulté sur le site internet de Middlednext ([www.middlednext.com](http://www.middlednext.com)).

L'application par la Société des recommandations du Code Middlednext est présentée à la section 19.2 du Document d'Enregistrement Universel.

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

## 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 (91100).

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.

#### 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.

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.

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'arrêt des comptes semestriels ou annuels sur la base de l'actif brut réévalué consolidé déterminé le dernier jour du semestre précédent.

#### 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

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.

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.

## 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 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.

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

### 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.

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.

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

### 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<sup>er</sup> 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.

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.

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 2021 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 situations 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 inclut 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 fonds 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.

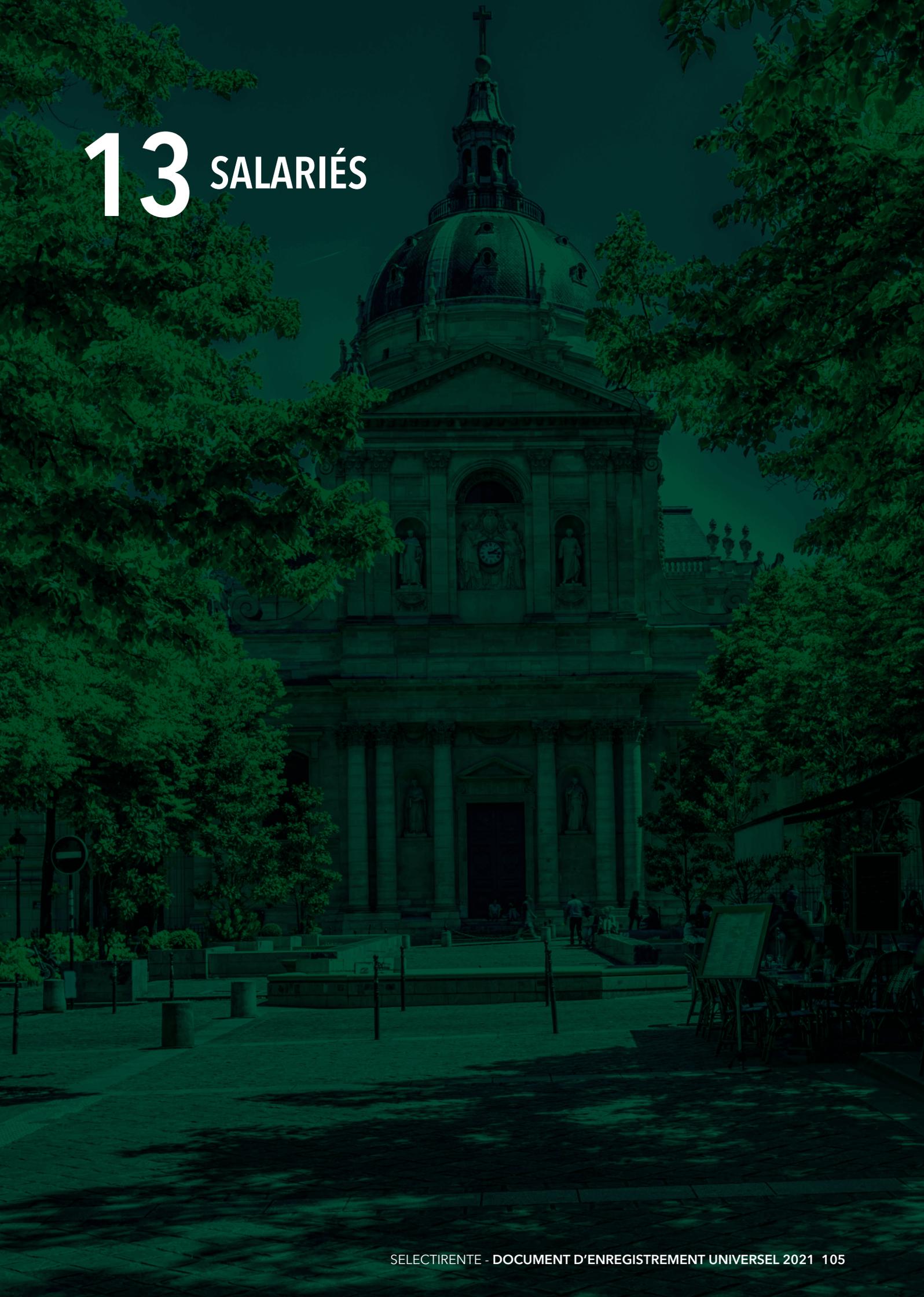
Dans l'hypothèse où l'application des règles décrites ci-dessus ne permettraient pas de résoudre un conflit d'intérêt potentiel, SELECTIRENTE Gestion, Gérant de SELECTIRENTE, devra valider ou refuser les conditions du nouveau bail avant la signature de ce bail par le locataire concerné.

### 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 » tout montant 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.



Place Wilson - Toulouse (31)

# 14 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

<b>14.1</b>	<b>ÉVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT</b>	<b>108</b>
<b>14.2</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>109</b>
<b>14.3</b>	<b>MESURES PRISES PAR LA SOCIÉTÉ EN VUE D'ASSURER QUE LE CONTRÔLE NE SOIT PAS EXERCÉ DE MANIÈRE ABUSIVE</b>	<b>110</b>
<b>14.4</b>	<b>VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS À TERME AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>110</b>
<b>14.5</b>	<b>DROITS DE VOTE DOUBLE</b>	<b>110</b>
<b>14.6</b>	<b>CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>110</b>
<b>14.7</b>	<b>AUTO-CONTRÔLE</b>	<b>111</b>
<b>14.8</b>	<b>FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET DÉCLARATIONS D'INTENTIONS</b>	<b>111</b>

## 14.1 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2021, 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	31.12.19		31.12.20		31.12.21	
	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 %	1 562 937	37,45 %
SOFIDY	526 498	12,62 %	526 498	12,62 %	636 661	15,26 %
GSA Immobilier	576	0,01 %	576	0,01 %	576	0,01 %
<b>Sous total Tikehau Capital</b>	<b>2 090 011</b>	<b>50,08 %</b>	<b>2 090 011</b>	<b>50,08 %</b>	<b>2 200 174</b>	<b>52,72 %</b>
SAS SOFIDIANE	32 479	0,78 %	32 479	0,78 %	32 479	0,78 %
SAS MAKEMO CAPITAL	47 030	1,13 %	47 030	1,13 %	47 030	1,13 %
AF & Co	1	0,00 %	1	0,00 %	1	0,00 %
Antoine FLAMARION	1 750	0,04 %	1 750	0,04 %	1 750	0,04 %
Christian FLAMARION	822	0,02 %	822	0,02 %	822	0,02 %
<b>Sous total Concert <sup>(1)</sup></b>	<b>2 172 093</b>	<b>52,05 %</b>	<b>2 172 093</b>	<b>52,05 %</b>	<b>2 282 256</b>	<b>54,69 %</b>
Primonial Capimmo	753 944	18,07 %	753 944	18,07 %	753 944	18,07 %
Sogecap	576 036	13,80 %	576 036	13,80 %	576 036	13,80 %
Autres actionnaires < 5%	670 865	16,08 %	670 865	16,08 %	576 702	13,44 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 172 938</b>	<b>100,00 %</b>	<b>4 172 938</b>	<b>100,00 %</b>	<b>4 172 938</b>	<b>100,00 %</b>

(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 €.

### 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
2021	-	<b>4 172 938</b>	<b>16,00</b>	-	-	-	<b>66 767 008</b>

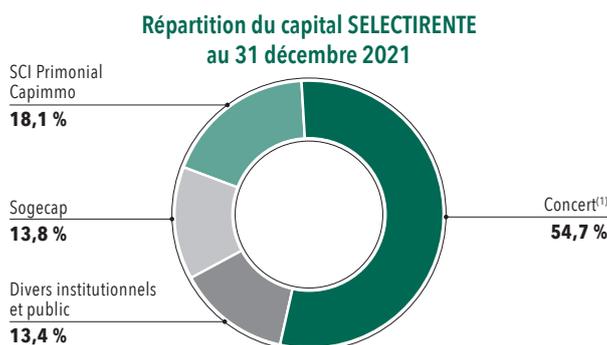
## 14.3 MESURES PRISES PAR LA SOCIÉTÉ EN VUE D'ASSURER QUE LE CONTRÔLE NE SOIT PAS EXERCÉ DE MANIÈRE ABUSIVE

Au 31 décembre 2021, le concert détient 54,69 % du capital et des droits de vote de la Société, dont 37,45 % sont détenus par la société Tikehau Capital SCA<sup>(7)</sup>. 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 2021, 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

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

Néant.

## 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.

(7) Au 31 décembre 2021, Tikehau Capital Advisors détient directement 51,01 % du capital et des droits de vote de la Société et 100 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital Commandité, l'associé commandité de Tikehau Capital. Le capital de Tikehau Capital Advisors est réparti entre les fondateurs et le management de Tikehau Capital qui détiennent ensemble au travers de structures 71,45% du capital et des droits de vote de Tikehau Capital Advisors et un groupe d'actionnaires institutionnels : Peugeot Invest Assets, MACSF, Temasek et North Haven Tactical Value (un véhicule d'investissement géré par Morgan Stanley Investment Management), qui se répartissent le solde de 28,55%. 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. Tikehau Capital Advisors agit de concert avec les sociétés Fakarava Capital, MACSF Épargne Retraite, Crédit Mutuel Arkéa, Neufilize 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. Les parties ont signé, le 3 mars 2022, un avenant n° 2 afin de prolonger la durée de validité du pacte pour une durée de cinq ans jusqu'au 7 mars 2027 (inclus). 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'acquérir 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 Gérants, AF&Co Management et MCH Management, et pour associé commandité, Tikehau Capital Commandité. Au titre de l'article 11 des statuts de Tikehau Capital Commandité, avant d'approuver certaines décisions clés concernant Tikehau Capital, au nom et pour le compte de Tikehau Capital Commandité agissant en sa qualité d'associé commandité de Tikehau Capital, le Président et le Directeur Général de Tikehau Capital Commandité 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) le transfert des parts de commandité de Tikehau Capital ; (iii) et toute modification des statuts de Tikehau Capital, autre que des modifications relatives au capital social. (source URD Tikehau Capital 2021, p.342).

## 14.7 AUTO-CONTRÔLE

Les actions détenues par la Société elle-même figurent dans la section 6.5.3 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 2021, un seul franchissement de seuil a été porté à la connaissance de SELECTIRENTE en février 2021, à la suite de l'annonce par L'Autorité des Marchés Financiers le 22 février 2021 du résultat de l'opération de l'offre publique de retrait initiée par SOFIDY sur les titres SELECTIRENTE.

SOFIDY a informé la Société avoir franchi individuellement à la hausse :

- Le seuil légal de 15% du capital social et des droits de vote théoriques de SELECTIRENTE ;

- Le seuil statutaire de 15% du capital social et des droits de vote théoriques de la Société.

Ces franchissements de seuil résultent des apports à l'Offre Publique de Retrait dans le cadre de laquelle 110 163 actions ont été apportées. Par conséquent, Sofidy a acquis, dans ce cadre, 110 163 actions SELECTIRENTE et détient ainsi 636 661 actions de la Société, soit 15,26 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société.



Rue de Longchamps - Paris (16<sup>e</sup>)



# 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<sup>(8)</sup> 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 des Commissaires 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<sup>(9)</sup> 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<sup>er</sup> septembre 2010.

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

$R = 0,5$  si la date de fin de la présente convention est comprise entre le 1<sup>er</sup> septembre 2011 et le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

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

$R = 0,33$  si la date de fin de la présente convention est postérieure au 1<sup>er</sup> 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

Tous les mandats de commercialisation et de gestion technique conclus entre SELECTIRENTE, d'une part, et les sociétés GSA Immobilier et Espace Immobilier Lyonnais (toutes deux filiales de la société de gestion Sofidy), d'autre part, ont fait l'objet de courriers de résiliation avant le 20 avril 2021.

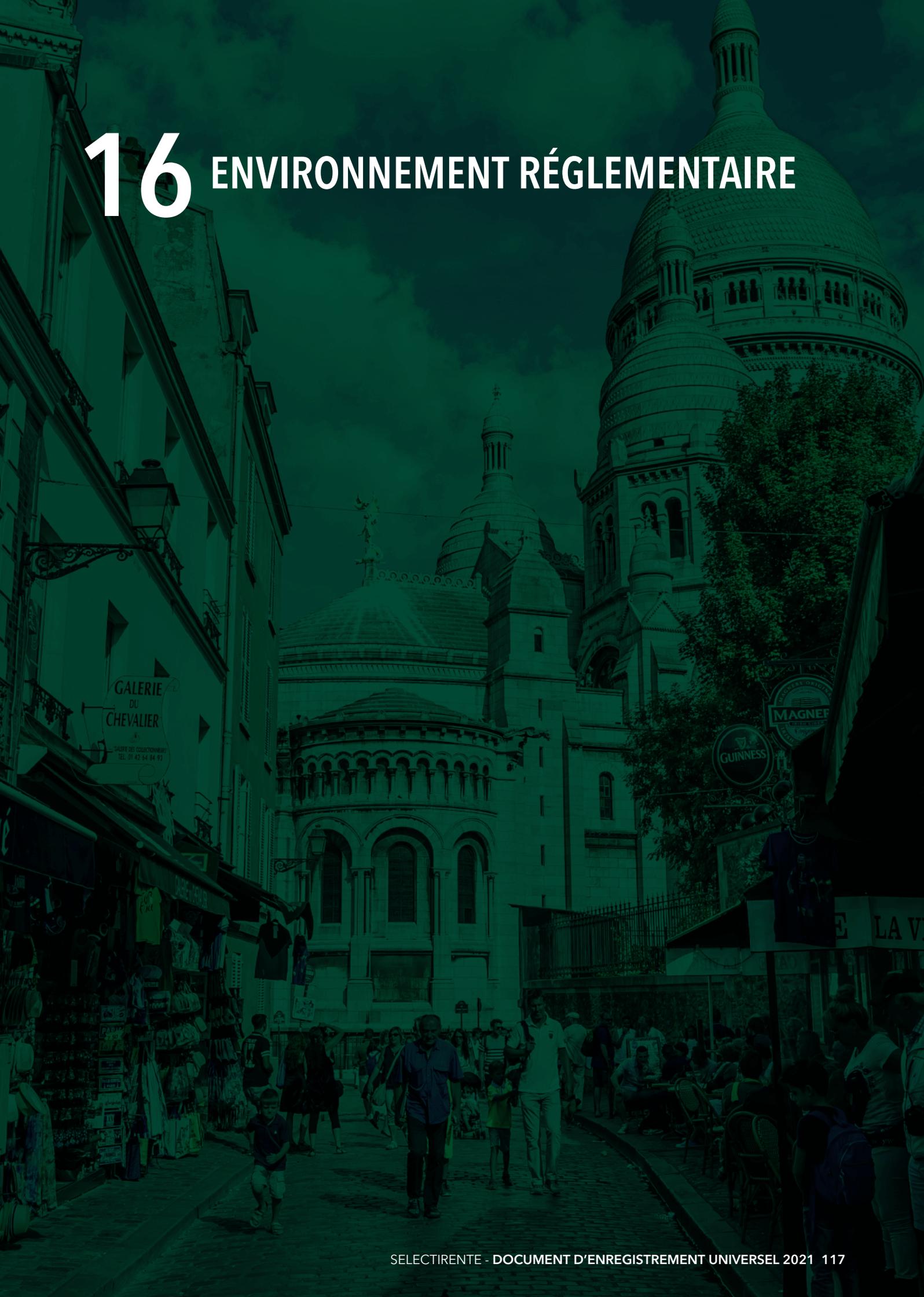
### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementés

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementés figure dans la sections 19.4 du présent 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. À 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 2014.

L'indice ILC s'applique désormais à tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 déterminés 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'habitation, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

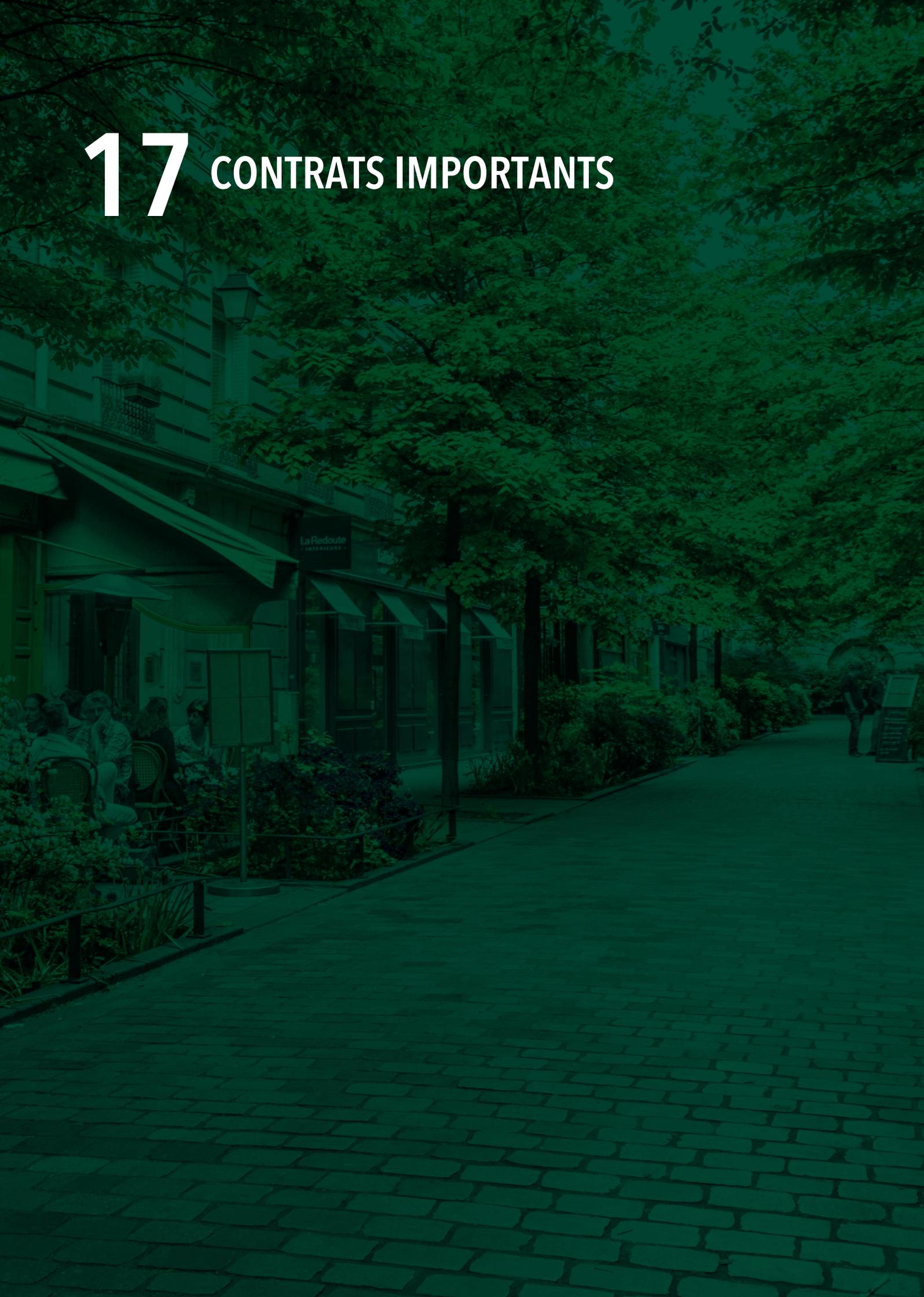
Le non-respect de l'obligation de distribution entraîne la taxation dans les conditions de droit commun de l'ensemble du bénéfice de l'exercice.

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 6.5.1 du présent 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 présent 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 quittance 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€/m<sup>2</sup> 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.



Rue de Brest - Lyon (2<sup>e</sup>)



# 18 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

<b>18.1</b>	<b>COMPTES SOCIAUX</b>	<b>126</b>
18.1.1	États Financiers	126
18.1.2	Principes, règles et méthodes comptables	130
18.1.3	Notes sur les postes du bilan	132
18.1.4	Notes sur le compte de résultat	138
18.1.5	Engagements hors bilan au 31 décembre 2021	140
18.1.6	Tableau des flux de trésorerie	140
<b>18.2</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS ANNUELS EN IFRS</b>	<b>141</b>
18.2.1	États Financiers	141
18.2.2	Notes aux états financiers	144
<b>18.3</b>	<b>FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE</b>	<b>163</b>
<b>18.4</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>163</b>
<b>18.5</b>	<b>TABLEAU DU PATRIMOINE DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>164</b>
<b>18.6</b>	<b>TABLEAU DU PATRIMOINE INDIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>172</b>

# 18.1 COMPTES SOCIAUX

## 18.1.1 ÉTATS FINANCIERS

### BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

ACTIF en Euros	31/12/2021			31/12/2020
	BRUT	Amortissements provisions	NET	NET
<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
Concession, Brevets	522		522	522
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	1 621 151	1 117 507	503 644	714 998
<b>Immobilisations Corporelles</b>				
Terrains	187 551 227		187 551 227	144 654 117
Constructions	289 731 014	52 969 563	236 761 451	182 258 228
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	632 455		632 455	1 364 758
<b>Immobilisations Financières</b>				
Titres de Participations	16 320 497	1 228 616	15 091 881	14 317 250
TIAP*	10 578 927	139 163	10 439 764	8 861 294
Créances rattachées à des TIAP				
Fonds de roulement	446 366		446 366	258 570
Autres immobilisations financières	622 456		622 456	572 853
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>507 504 615</b>	<b>55 454 849</b>	<b>452 049 766</b>	<b>353 002 590</b>
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	500 079		500 079	298 732
Créances douteuses	3 507 422	2 379 625	1 127 797	1 300 976
Clients factures à établir	135 899		135 899	64 369
Locataires charges à rembourser	2 568 876		2 568 876	1 584 638
Autres créances				
Créances fiscales	321 381		321 381	260 751
Produits à recevoir	169 164		169 164	143 023
Débiteurs divers	3 708 424		3 708 424	48 646
Fournisseurs avances et acomptes	146 051		146 051	109 312
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	0		0	0
Instruments de Trésorerie	0		0	60 137 473
Disponibilités	23 363 545		23 363 545	39 173 053
Charges constatées d'avance	17 156		17 156	18 381
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>34 437 997</b>	<b>2 379 625</b>	<b>32 058 373</b>	<b>103 139 353</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	550 390		550 390	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>542 493 003</b>	<b>57 834 474</b>	<b>484 658 529</b>	<b>456 141 943</b>

**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021 (SUITE)**

<i>PASSIF en Euros</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Capital social	66 767 008	66 767 008
Primes d'émission	202 619 937	202 619 937
Ecart de réévaluation	9 872 313	10 205 338
Ecart de réévaluation distribuable	3 094 014	7 301 578
Réserve légale	3 452 527	2 907 141
Réserve indisponible		
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	642 263	15 327
Résultat de l'exercice	21 057 197	10 907 724
Acompte sur dividendes		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>307 517 165</b>	<b>300 735 957</b>
Provisions pour risques	70 000	70 000
Provisions pour charges	449 051	430 451
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>519 051</b>	<b>500 451</b>
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts auprès des établissements de crédit	160 162 541	145 810 280
Emprunts et dettes financières diverses		
Dépôt de garantie	5 879 316	4 736 551
Dettes		
Clients avoirs à établir	130 772	73 703
Clients créditeurs	1 421 085	421 534
Clients avances sur charges	2 692 022	1 695 088
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	215 894	791 844
Dettes fiscales et sociales	2 034 333	701 554
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Créditeurs divers	2 841 716	11 664
Autres dettes	1 207 183	567 858
Produits constatés d'avance	37 450	95 458
<b>DETTES</b>	<b>176 622 313</b>	<b>154 905 535</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>484 658 529</b>	<b>456 141 943</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT 2021**

<i>En Euros</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Loyers	21 925 566	17 441 368
Revenus annexes	349 714	253 720
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>22 275 280</b>	<b>17 695 088</b>
Charges locatives refacturables	1 862 381	1 097 142
Taxes refacturables	1 340 949	1 087 070
Commissions et courtages		
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	1 676 499	722 510
Autres produits	17 437	13 220
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>27 172 546</b>	<b>20 615 029</b>
<b>Charges immobilières</b>		
Charges locatives non refacturables	370 822	274 118
Charges locatives refacturables	1 862 381	1 097 142
Entretien non refacturable	139 626	140 175
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>		
Taxes non refacturables	215 080	142 291
Taxes refacturables	1 340 950	1 087 070
Autres impôts	271 968	323 968
<b>Autres achats et charges externes</b>		
Rémunération de la société de gestion	2 077 133	1 462 424
Honoraires	1 059 223	1 118 345
Assurances	28 975	23 129
Services bancaires	55 897	118 463
Autres achats	50 556	49 749
<b>Dotations d'exploitation</b>		
Dotations aux amortissements	7 122 947	5 949 805
Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 683 140	1 475 268
Dotations aux provisions pour gros entretien	158 227	129 889
Dotations aux provisions pour risques		
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir	73 766	
Autres charges d'exploitation(dont créances irrécouvrables)	273 406	350 107
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>16 784 097</b>	<b>13 741 942</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>10 388 449</b>	<b>6 873 087</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT 2021 (SUITE)**

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits financiers</b>		
Produits de participations	1 425 623	484 500
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	775 432	727 657
Produits nets sur cessions des immobilisations financières		15 520 416
Autres intérêts et produits assimilés	88 423	240 478
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 198 987	
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>4 488 465</b>	<b>16 973 050</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts et charges assimilés	2 462 146	2 481 803
Charges nettes sur cessions de VMP	639 513	
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières		10 229 988
Autres intérêts et charges assimilés	2 732	8 718
Dotations aux amortissements et aux provisions	2 421 383	1 204 936
<b>Total des charges financières</b>	<b>5 525 774</b>	<b>13 925 445</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 037 309</b>	<b>3 047 605</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>9 351 140</b>	<b>9 920 692</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	65 342	207 257
Produits exceptionnels sur opérations en capital	17 588 875	4 535 530
Reprise sur provisions et transferts de charges	590 948	189 808
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>18 245 166</b>	<b>4 932 594</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	98 831	2 053
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5 485 215	2 702 739
Dotations aux amortissements et provisions	655 393	1 195 076
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>6 239 440</b>	<b>3 899 868</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>12 005 726</b>	<b>1 032 727</b>
Impôts sur les bénéfices	83 930	- 37 059
Impôts étrangers	215 739	82 753
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>21 057 197</b>	<b>10 907 724</b>

## 18.1.2 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 <sup>ère</sup> couronne	45%	55%
2 <sup>ème</sup> couronne et Métropoles Régionales	35%	65%
Autres	20%	80%

#### Répartition quote-art construction

En %	Gros œuvre	Extérieurs <sup>(1)</sup>	IGT <sup>(2)</sup>	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. À défaut, pour les acquisitions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2007

Pour rappel, SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC à effet du 1<sup>er</sup> 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 2021, seules les trois dernières acquisitions de l'exercice réalisées le 10 novembre un portefeuille de prêt de 40 actifs), le 24 novembre et le 22 décembre 2021 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 2021, de nouvelles dotations aux provisions ont été constituées pour un montant total de 655 393 € et des reprises ont été réalisées pour un montant total de 590 948 €.

**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 2021, les dotations nettes sont de l'ordre de 222 396 € au 31 décembre 2021.

**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 2021, la méthodologie appliqué dans le provisionnement des clients douteux sur les impayés après l'imputation du dépôt de garantie et/ou les cautions est répartie en trois règles. Ainsi, 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:

- le locataire est en procédure collective et contentieux;
- le locataire estredevable 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);
- le locataire présente des impayés au 30 juin .

**Changement de Méthode Comptable**

Les frais de refinancement des actifs immobiliers étaient auparavant comptabilisés en charge de l'exercice de la mise en place du refinancement pour la totalité des frais engagés. Cette méthode de comptabilisation entraîne la génération d'une perte comptable immédiate et peut donner lieu à la perception d'une opération défavorable pour SELECTIRENTE alors que le refinancement est une opération créatrice de valeur pour la société.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, afin de fournir une meilleure information financière en plaçant les avantages et les coûts induits par le refinancement dans la même temporalité, les frais de refinancement des actifs immobiliers sont désormais répartis sur la durée de l'emprunt.

Ce traitement est rétrospectif et l'impact du changement de méthode sur les frais de refinancement passés est constaté dans les capitaux propres d'ouverture de l'exercice 2021. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le montant des frais de refinancement passé (991 158 €) net des amortissements annuels de ces frais depuis leur mise en place (367 002 €) génère un impact net du changement de méthode venant augmenter le report à nouveau de 624 146 € en contrepartie de la constitution d'une charge à répartir à l'actif.

L'incidence du changement de méthode sur le résultat de l'exercice 2021 est présenté dans le tableau suivant :

<b>Résultat net de l'exercice 2021 (nouvelle méthode)</b>	<b>21 057 197 €</b>
Retraitement de l'amortissement des frais de refinancement sur 2021	+ 73 766 €
Frais de refinancements engagés en 2021	- €
<b>Résultat net 2021 retraité (ancienne méthode)</b>	<b>21 130 766 €</b>

## 18.1.3 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 et 2021. Leur liste est fournie dans le paragraphe « Titres immobilisés de l'activité du portefeuille ».

**État des immobilisations au 31 décembre 2021**

Immobilisations en Euros	31/12/2020	Augmentation		Diminution		31/12/2021
	Valeurs Brutes	Réévaluation libre au 01/ 01/ 2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	Valeurs brutes
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais d'établissement						
Concession, Brevets	522					522
Autres immobilisations incorporelles	1 816 883				195 732	1 621 151
<b>TOTAL</b>	<b>1 817 405</b>	-	-	-	<b>195 732</b>	<b>1 621 673</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	144 654 117		45 243 532		2 346 422	187 551 227
Constructions	229 884 640		64 323 759	4 477 385		289 731 014
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	1 364 758		5 422 116	6 154 419		632 455
<b>TOTAL</b>	<b>375 903 515</b>	-	<b>114 989 408</b>	<b>10 631 804</b>	<b>2 346 422</b>	<b>477 914 696</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
Titres de Participations	15 521 968		13 194 345	12 395 816		16 320 497
TIAP*	8 961 349		1 617 578			10 578 927
Créances rattachées aux TIAP*	-					-
Fonds de roulement	258 570		356 252	168 457		446 366
Autres immobilisations financières	572 853		170 314	120 711		622 456
<b>TOTAL</b>	<b>25 314 741</b>	-	<b>15 338 488</b>	<b>12 684 984</b>	-	<b>27 968 246</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>403 035 661</b>	-	<b>130 327 896</b>	<b>23 316 788</b>	<b>2 542 153</b>	<b>507 504 615</b>

\* 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 2021 :

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 (2021) <sup>(1)</sup>	Résultat Net du dernier exercice clos (2021) <sup>(1)</sup>
<b>Parts de SCPI</b>						
SCPI IMMORENTE	3 773	1 684 815 120	0,03%	1 047 678	177 610	149 606
SCPI EFIMMO 1	738	1 104 074 952	0,01%	136 161	116 289	70 416
SCPI SOFIERRE	1 294	31 162 736	0,63%	533 514	12 196	5 511
SCPI IMMORENTE 2	5 602	60 600 000	1,85%	1 617 578	5 162	3 554
SCPI CIFOCOMA 2	373	6 809 112	0,84%	167 801	n.c.	n.c.
SCPI SELECT INVEST 1	147	385 292 097	0,01%	84 756	n.c.	n.c.
SCPI FICOMMERCE	820	447 830 388	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	427 413 240	0,14%	1 047 002	n.c.	n.c.
SCPI ACTIERRE 2	100	49 936 718	0,03%	26 196	n.c.	n.c.
SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT	2 300	176 975 200	0,52%	1 983 721	n.c.	n.c.
SCPI BUROBOUTIC	1 465	212 247 900	0,10%	367 107	n.c.	n.c.
<b>Autres titres détenus</b>						
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	187 262 157	1,14%	2 000 000	8 488	7 149
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00%	1 200 000	n.c.	n.c.
Vastned Retail N.V.	651 550	95 183 <sup>(1)</sup>	3,42%	16 320 497	56 622	15 827
<b>TOTAL</b>				<b>26 899 424</b>		

(1) en K€

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 2021**

Amortissement en Euros	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
		Dotations	Reprises	
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 101 885	519 801	504 179	1 117 507
<b>TOTAL</b>	<b>1 101 885</b>	<b>519 801</b>	<b>504 179</b>	<b>1 117 507</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	43 883 324	17 197 735	11 846 731	49 234 328
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL</b>	<b>43 883 324</b>	<b>17 197 735</b>	<b>11 846 731</b>	<b>49 234 328</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>44 985 209</b>	<b>17 717 536</b>	<b>12 350 910</b>	<b>50 351 835</b>

\* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 3 735 235 € se décomposent en :

- 109 629 € de provisions pour dépréciation de composants pour lesquelles des travaux de remplacement ou de renouvellement sont identifiés et sont déjà engagés ou vont intervenir sur l'exercice suivant ;
- 3 625 607 € de provisions pour dépréciation d'actifs pour lesquelles 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 :
  - 617 000 € pour un actif à Lille (59) ;
  - 415 276 € pour deux magasins de périphérie à Puygouzon (81) ;
  - 342 431 € pour deux commerces à Vichy (03) ;
  - 308 101 € pour une boutique située à Bruxelles (Belgique) ;
  - 261 145 € pour une boutique à Anvers (Belgique) ;
  - 250 763 € pour un actif situé à Saint Quentin (02) ;

- 234 021 € pour une boutique située à Saintes (17) ;
- 220 664 € pour un actif à Mortsel (Belgique) ;
- 161 396 € pour un actif situé à Saint Chamond (42) ;
- 130 365 € pour un actif situé à Sens (89) ;
- 123 555 € pour un actif situé à Chateaufort (45) ;
- 119 004 € pour un actif à Mol (Belgique) ;
- 118 246 € pour une boutique située à Dreux (28) ;
- 99 918 € pour un commerce situé à Angers (49) ;
- 66 952 € pour une boutique située à Aillant sur Tholon (89) ;
- 58 287 € pour un magasin à Troyes (10) ;
- 54 549 € pour un actif à Auxerre (89) ;
- 43 255 € 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 2021

En euros	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
<b>Créance de l'actif immobilisé</b>			
Fonds de roulement	446 366		446 366
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients	500 079	500 079	
Clients douteux et litigieux	3 507 422	3 507 422	
Autres créances clients (acomptes/charges)	2 568 876	2 568 876	
Clients -facture à établir	135 899	135 899	
Etat : Impôt sur les bénéfices		-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	39 754	39 754	
Etat : Autres impôts, taxes et versements assimilés	281 627	281 627	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	3 854 474	3 854 474	
Produits à recevoir	169 164	169 164	
Charges constatées d'avance	17 156	17 156	
<b>TOTAL</b>	<b>11 520 818</b>	<b>11 074 452</b>	<b>446 366</b>

Tableau de variation des capitaux propres

en Euros	Situation au 31/12/2020	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital Social	66 767 008				66 767 008
Primes d'émission	202 619 937				202 619 937
Ecart de réévaluation	10 205 338			- 333 025	9 872 313
Ecart de réévaluation distribuable	7 301 578		- 4 540 589	333 025	3 094 014
Réserve Légale	2 907 141		545 386		3 452 527
Réserve Indisponible	-				-
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	15 327		2 781	624 156	642 263
Acompte sur dividendes	-				-
Résultat de l'exercice	10 907 723,92		- 10 907 724	21 057 197	21 057 197
<b>Capitaux Propres</b>	<b>300 735 957</b>		<b>- 14 900 146</b>	<b>21 681 353</b>	<b>307 517 165</b>
Dividendes versés (1)			14 900 146		

(1) Déduction faite des dividendes sur actions auto-détenues

Capital social

Au 31 décembre 2021, 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 (cf. résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale):

1) un montant de 324 119,90 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) un montant de 1 675 013,24 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond au cumul des compléments d'amortissements des actifs immobiliers cédés en 2021 et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;

En cas d'approbation de cette résolution, le solde du poste « Écart de réévaluation » serait le suivant :

<i>Ecart d'évaluation brut</i>	<b>23 611 731</b>
Impôt de sortie	-3 895 936
- Transfert relatif aux cessions 2019	0
- Transfert relatif aux amortissements 2019 de l'écart d'évaluation	-310 002
<b>Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2019*</b>	<b>10 205 337</b>
- Transfert relatif aux cessions 2020	0
- Transfert relatif aux amortissements 2020 de l'écart d'évaluation	-333 025
<b>Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2020</b>	<b>9 872 313</b>
- Transfert relatif aux cessions 2021	-1 675 013
- Transfert relatif aux amortissements 2021 de l'écart d'évaluation	-324 120
<b>Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2021*</b>	<b>7 873 180</b>

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

## Provisions pour risques et charges

Provisions en Euros	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
		Dotations	Reprises	
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	3 743 088	988 601	996 454	3 735 235
Sur immobilisations financières	1 304 774	1 367 779	1 304 774	1 367 779
Sur créances clients	2 053 328	2 481 896	2 155 599	2 379 625
Sur autres créances	0			0
<b>TOTAL</b>	<b>7 101 190</b>	<b>4 838 276</b>	<b>4 456 827</b>	<b>7 482 639</b>

Provisions en Euros	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
		Dotations	Reprises	
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				-
Provisions pour gros entretien	430 451	158 227	139 626	449 051
Autres provisions pour risques et charges	70 000			70 000
<b>TOTAL</b>	<b>500 451</b>	<b>158 227</b>	<b>139 626</b>	<b>519 051</b>

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville. Une provision de 158 227 € a été dotée à ce titre au cours de l'exercice et 139 626 € 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<sup>e</sup>). 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 2021.

État des dettes au 31 décembre 2021

En euros	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A 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	160 162 541	27 614 370	46 212 776	86 335 396
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	5 879 316	-		5 879 316
Fournisseurs et comptes rattachés	215 894	215 894		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	1 478 830	1 478 830		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	506 320	506 320		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	49 183	49 183		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés		-		
Autres dettes	8 292 778	8 292 778		
Produits constatés d'avance	37 450	37 450		
<b>TOTAL</b>	<b>176 622 313</b>	<b>38 194 825</b>	<b>46 212 776</b>	<b>92 214 712</b>

**Mouvements sur actions propres**

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

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins valeurs réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2020	5 400	417 010			72 057
Achats de l'exercice	636	42 640			
Ventes de l'exercice	2 470	163 351			49 602
<b>Actions propres détenues au 31/12/2021</b>	<b>3 566</b>	<b>296 299</b>		<b>296 299</b>	<b>121 659</b>
<b>Solde espèces (dont vente de DPS)</b>		<b>326 156</b>		<b>326 156</b>	
<b>TOTAL DU COMPTE DE LIQUIDITÉ</b>		<b>622 455</b>	-	<b>622 455</b>	

SELECTIRENTE n'a par ailleurs réalisé aucune acquisition d'actions propres (hors contrat de liquidité).

**18.1.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT****Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 s'établit à 22 275 280 €. Il est constitué de :

- loyers pour 21 925 566 € soit 98,4 % du chiffre d'affaires ;
- revenus annexes pour 349 714 € soit 1,6 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 98,6 % et pour le solde en Belgique.

**Charges immobilières**

Les charges immobilières sont composées :

- de charges récupérables qui ont leur contrepartie en produits pour 1 862 381 € ;
- de charges locatives non récupérables sur les locataires (ou sur locaux vacants) pour 370 822 € ;
- de charges d'entretien du patrimoine non récupérables sur les locataires (dont vacants) pour 139 626 €.

**Impôts taxes et versements assimilés**

Ils sont composés :

- des taxes refacturables qui ont leur contrepartie en produits pour 1 340 949 € ;
- de taxes foncières non refacturables pour 215 080 € ;
- de la contribution économique territoriale (CET) pour 145 659 € ;
- de TVA non récupérable pour 94 352 € ;
- de contributions sur les revenus locatifs (CRL) pour 31 958 €.

**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 percevait une commission de gestion de 8 % HT des produits locatifs HT, des droits d'entrée HT et des produits financiers nets. Quant à Selectirente Gestion, Gérant et associé commandité de SELECTIRENTE, et selon l'article 8.3 des nouveaux statuts de la Société, perçoit une rémunération annuelle égale à 0,40 % HT de l'actif brut réévalué consolidé de la Société (voir la section 12.5 du présent Document d'Enregistrement Universel). La charge constatée à ce titre dans les comptes 2021 s'établit à 2 077 133 €.

En dehors de la commission de gestion perçue par Sofidy ce poste est principalement constitué :

- d'honoraires divers (comprenant notamment les honoraires de relocation et communication financière) pour 248 775 € ;
- des honoraires d'expertises immobilières pour 283 033 € ;
- des honoraires du dépositaire (liées au statut de FIA dont ne relève plus la Société au 3 février 2021) pour 20 638 € ;
- des honoraires des Commissaires aux Comptes pour 93 902 € ;
- de frais d'actes et de contentieux pour 138 588 € ;
- de frais bancaires pour 55 897 €.

**Résultat financier**

Les produits financiers (4 488 465 €) correspondent principalement aux dividendes perçus de 1 425 623 € de l'investissement dans les titres de Vasntned Retail N.V. ainsi que 775 432 € de dividendes de ses participations dans les SCPI et OPCI. En plus, une reprise sur provisions a été constatée dans les comptes de SELECTIRENTE liée aux titres de Vasntned Retail N.V. .

Les charges financières s'élèvent à 5 525 774 € et correspondent principalement coût d'endettement bancaire lié aux financements d'une partie des actifs immobiliers en patrimoine de 2 462 146 €, ainsi qu'aux dotations aux amortissements et aux provisions de 2 421 383 €. Elles incluent un mali de fusion de 659 313 € dégagé à l'occasion de la fusion-absorption de la SAS MACASA IMMOBILIER, intervenue le 17 décembre 2021.

**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 +12 005 726 €, principalement constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers :	+ 12 103 660 €
- une indemnité de remboursement anticipé d'un prêt suite à l'arbitrage du portefeuille en décembre 2021 :	- 97 000 €
- un boni/mali sur le rachat et conversion d'actions propres :	+ 49 602 €
- des dotations nettes aux provisions pour dépréciations sur actifs immobiliers :	- 64 445 €
- d'autres éléments exceptionnels (amendes, encaissement de créances amorties,...) :	- 1 831 €

### Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
<b>Courant</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	8 017 270			8 017 270
- non exonéré	1 140 924	1 431 175	83 187	1 057 737
<b>Exceptionnel</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 70%	11 464 148			11 464 148
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	- 123 532			- 123 532
- non exonéré	2 805	2 805	743	2 062
<b>TOTAL</b>	<b>21 141 128</b>	<b>1 433 980</b>	<b>83 930</b>	<b>21 057 197</b>

### Résultat par action

<i>En euros</i>	2021	2020	2019	2018
<b>Résultat net</b>	<b>21 057 197</b>	<b>10 907 724</b>	<b>8 774 664</b>	<b>4 191 055</b>
Intérêts des OCEANE	0	0	2 291	290 831
Autres effets liés à la conversion des OCEANE	0	213	-429 611	10 757
<b>Résultat net après conversion des OCEANE</b>	<b>21 057 197</b>	<b>10 907 937</b>	<b>8 347 344</b>	<b>4 492 643</b>
Nombre d'actions moyen hors autocontrôle	4 168 093	4 168 442	1 655 739	1 546 307
Nombre d'actions moyen sous-jacentes aux OCEANE	0	0	103 360	124 136
<b>Nombre d'actions moyen dilué hors autocontrôle</b>	<b>4 168 093</b>	<b>4 168 442</b>	<b>1 759 100</b>	<b>1 670 443</b>
<b>Résultat net par action dilué</b>	<b>5,05</b>	<b>2,62</b>	<b>4,75</b>	<b>2,69</b>

## 18.1.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

### Promesses signées

Au 31 décembre 2021, la Société était par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment à Paris (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>) et à Bezons (95) pour un montant d'environ 1,8 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 Fonia Pierre Rendement et 2 530 parts de la SCPI Novapierre ont été nantis.

### Instruments financiers dérivés

Au 31 décembre 2021, SELECTIRENTE n'a plus aucun instrument financier dérivé.

### Autres engagements

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).

## 18.1.6 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En euros	2019	2020	2021
Résultat de l'exercice	8 774 664	10 907 724	21 057 197
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4 682 736	9 042 655	5 489 845
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôt	-3 123 919	-7 123 218	2 099 433
Capacité d'autofinancement	10 333 481	12 827 161	28 646 475
Variation du besoin en fonds de roulement	-918 706	-616 032	951 628
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>9 414 775</b>	<b>12 211 129</b>	<b>29 598 103</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-520	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-76 284 849	-102 689 103	-109 567 291
Acquisitions d'immobilisations financières		-25 750 404	-14 826 922
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	6 911 414	4 489 089	17 135 190
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts	20 456	15 518 864	0
Autres variations d'immobilisations	-580 807	-631 796	682 700
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-69 934 307</b>	<b>-109 063 350</b>	<b>-106 576 323</b>
Variation de capital et primes d'émissions	216 256 305	0	0
Dividendes versés aux actionnaires	-5 302 358	-14 589 957	-14 900 146
Emission d'OCEANE			
Nouveaux emprunts contractés	56 635 000	23 000 000	22 892 513
Remboursements d'emprunts	-14 827 617	-11 373 877	-8 523 064
Remboursements des obligations convertibles	-43 029	-69 077	0
Variations des dépôts de garantie	373 472	1 055 742	954 969
Autres variations financières	5 613	-2 815	606 968
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>253 097 386</b>	<b>-1 979 984</b>	<b>1 031 240</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>192 577 855</b>	<b>-98 832 205</b>	<b>-75 946 979</b>
Trésorerie d'ouverture	5 564 880	198 142 733	99 310 526
Trésorerie de clôture	198 142 733	99 310 526	23 363 545
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>192 577 854</b>	<b>-98 832 207</b>	<b>-75 946 980</b>

## 18.2 ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS ANNUELS EN IFRS

### 18.2.1 ÉTATS FINANCIERS

#### ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

En K€	Note	31/12/2021	31/12/2020
Produits de loyers bruts	15	22 420	17 530
Revenus annexes		229	267
Charges locatives refacturées	16	3 341	2 184
Charges locatives et taxes sur immeubles	16	-4 620	-3 065
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>21 371</b>	<b>16 916</b>
Frais de gestion et autres frais généraux	17	-2 918	-2 832
Variation de valeur des immeubles de placement	5	-354	-13 531
Résultat de cession des immeubles de placement	5	470	33
Pertes de valeur sur créances clients	7	-355	-1 183
Autres produits et charges		-83	197
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>18 131</b>	<b>-400</b>
Dividendes reçus	18	2 201	1 212
Produits financiers	18	88	240
Charges financières	18	-2 618	-2 508
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	6	-390	-1 284
Résultat de cession des actifs financiers			5 290
<b>Résultat financier net</b>		<b>- 718</b>	<b>2 951</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>17 413</b>	<b>2 551</b>
Impôt sur les sociétés		-351	-29
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>17 062</b>	<b>2 522</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>17 062</b>	<b>2 522</b>
Résultat de base en € par action	20	4,09	0,60
Résultat dilué par en €action	20	4,09	0,60

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE**

<i>Actif (en K€)</i>	<i>Note</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Immeubles de placement	5	481 580	390 750	305 624
Immobilisations incorporelles		1	1	1
Titres de portefeuille	6	26 372	23 503	9 225
Autres actifs financiers, y compris dérivés	12	1 513	1 397	1 329
Actifs d'impôts différés	19	25	76	60
<b>Actifs non courants</b>		<b>509 490</b>	<b>415 726</b>	<b>316 239</b>
Créances clients et comptes rattachés	7	4 333	3 249	2 406
Créances fiscales et autres créances		4 913	496	759
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	23 364	99 311	198 143
Actifs non courants détenus en vue de la vente	9	1 025		
<b>Actifs courants</b>		<b>33 634</b>	<b>103 056</b>	<b>201 307</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>543 124</b>	<b>518 782</b>	<b>517 546</b>

<i>Passif (en K€)</i>	<i>Note</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Capital social	10	66 767	66 767	66 767
Primes	10	202 620	202 620	202 620
Réserves		80 967	93 174	99 127
Résultat net		17 062	2 522	8 775
<b>Capitaux propres</b>		<b>367 416</b>	<b>365 083</b>	<b>377 289</b>
Emprunts	11	131 837	132 263	121 535
Dépôts de garantie		5 879	4 737	3 650
Provisions	13	70	70	70
<b>Passifs non courants</b>		<b>137 786</b>	<b>137 069</b>	<b>125 256</b>
Emprunts	11	27 466	12 535	11 690
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	14	8 422	3 548	2 979
Dettes fiscales et sociales courantes		2 034	547	332
<b>Passifs courants</b>		<b>37 923</b>	<b>16 630</b>	<b>15 002</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>175 709</b>	<b>153 699</b>	<b>140 258</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>543 124</b>	<b>518 782</b>	<b>517 546</b>

Etat des flux de trésorerie

En K€	Note	31/12/2021	31/12/2020
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>			
Résultat net		17 062	2 522
Ajustements pour			
- Variations des justes valeurs des immeubles de placement	5	354	13 531
- Résultat de cession des immeubles de placement		- 470	- 33
- Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier	18	718	- 2 951
- Charges d'impôt courant et différé		351	29
<b>Capacité d'autofinancement avant impôts et fonds de roulement</b>		<b>18 015</b>	<b>13 098</b>
Impôts versés	19	- 131	- 32
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
- Variation des créances clients		938	- 935
- Variation des dettes fournisseurs		662	- 136
- Autres variations		- 562	858
<b>Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles (A)</b>		<b>18 936</b>	<b>12 853</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immeubles de placement	5	- 109 567	- 102 689
Acquisitions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers	6	- 14 827	- 25 750
Cessions des immeubles de placement		17 135	4 489
Cessions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers		12 396	15 519
<b>Trésorerie nette liée aux activités d'investissement (B)</b>		<b>- 94 863</b>	<b>- 108 432</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes reçus	18	1 954	1 238
Dividendes versés	10	- 14 900	- 14 590
Nouveaux emprunts	11	22 893	23 000
Remboursements d'emprunts	11	- 8 523	- 11 443
Intérêts reçus	18	90	22
Intérêts payés	18	- 2 488	- 2 537
Variation des dépôts de garantie et fonds de roulement		955	1 056
<b>Trésorerie nette liée aux activités de financement (C)</b>		<b>- 20</b>	<b>- 3 254</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (A + B + C)</b>		<b>- 75 947</b>	<b>- 98 832</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1er janvier	8	99 311	198 143
<b>TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE</b>	<b>8</b>	<b>23 364</b>	<b>99 311</b>

**ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

<i>En K€ (sauf nombre d'actions)</i>	Capital social	Primes d'émission	Réserve d'actions propres	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2020</b>	<b>66 767</b>	<b>202 620</b>	<b>- 271</b>	<b>108 173</b>	<b>377 289</b>
Résultat net de la période				2 522	2 522
<b>Résultat global de la période</b>			<b>-</b>	<b>2 522</b>	<b>2 522</b>
Actions propres acquises			- 192		- 192
Actions propres vendues			55		55
Dividendes				- 14 590	- 14 590
<b>Total des contributions et distributions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 137</b>	<b>- 14 590</b>	<b>- 14 727</b>
<b>Total des transactions avec les propriétaires de la société</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 137</b>	<b>- 14 590</b>	<b>- 14 727</b>
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>66 767</b>	<b>202 620</b>	<b>- 409</b>	<b>96 105</b>	<b>365 083</b>
Résultat net de la période				17 062	17 062
<b>Résultat global de la période</b>			<b>-</b>	<b>17 062</b>	<b>17 062</b>
Actions propres acquises			- 43		- 43
Actions propres vendues			213		213
Dividendes				- 14 900	- 14 900
<b>Total des contributions et distributions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>- 14 900</b>	<b>- 14 730</b>
<b>Total des transactions avec les propriétaires de la société</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>- 14 900</b>	<b>- 14 730</b>
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>66 767</b>	<b>202 620</b>	<b>- 239</b>	<b>98 267</b>	<b>367 416</b>

**18.2.2 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS****Note 1. Entité présentant les états financiers**

SELECTIRENTE SCA est une société en commandite par actions immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro : 414 135 558. Le siège social de la Société est sis 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

La Société est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de proximité, cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris depuis 2006 et a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) en 2007.

Son activité est la location de commerces de centre-ville et en milieu urbain, de bureaux et de moyennes surfaces de périphérie.

La Société 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 Société ne détient pas de filiales.

**Note 2. Base de préparation****Déclaration de conformité**

Les états financiers annuels individuels ont été préparés conformément aux normes IFRS et leurs interprétations, telles qu'adoptées par l'Union européenne en application du règlement européen CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008). Il s'agit des premiers états financiers annuels individuels préparés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et la norme IFRS 1 « Premier adoptant des normes IFRS » a été appliquée.

Une explication sur les impacts de la transition aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne sur l'état de la situation financière, l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global et l'état des flux de trésorerie est fournie en note 24.

Les états financiers annuels individuels ont été arrêtés par la Gérance le 14 février 2022.

**Éléments de mesure**

Ils ont été préparés sur la base du coût historique excepté pour les éléments suivants de l'état de la situation financière :

- Les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle de la juste valeur ;
- Les usufruits temporaires de parts de SCPI sont des actifs financiers comptabilisés en juste valeur par résultat ;
- Les instruments de capitaux propres et les instruments de dette ne remplissant pas les critères SPPI sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat ;
- Les instruments dérivés sont mesurés à leur juste valeur ;
- Les actifs non courants destinés à être cédés sont évalués au plus bas de leur valeur comptable et de leur juste valeur nette de frais de cession.

**Monnaie fonctionnelle et de présentation**

Les états financiers annuels individuels sont présentés en euros qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Les montants sont arrondis au millier d'euros le plus proche, sauf indication contraire.

### Recours aux jugements et à des estimations

En préparant ces états financiers annuels individuels, la Gérance a exercé des jugements et effectué des estimations ayant un impact sur l'application des méthodes comptables de la Société et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue. L'impact des changements d'estimation est comptabilisé de manière prospective.

### A - Jugements

Les informations relatives aux jugements critiques exercés pour appliquer les méthodes comptables ayant l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers annuels individuels sont dans les notes suivantes :

- Note 5 - Immeubles de placement
- Note 7 - Créances clients et comptes rattachés

### B - Hypothèses et incertitudes liées aux estimations

Les informations sur les hypothèses et les incertitudes liées aux estimations qui comportent un risque significatif d'ajustement matériel de la valeur comptable des actifs et passifs sont dans les notes suivantes :

- Note 5 - Immeubles de placement ;
- Note 6 - Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients ;
- Note 13 - Provisions

Certaines méthodes comptables du Groupe de même que certaines informations à fournir impliquent d'évaluer la juste valeur d'actifs et de passifs financiers et non financiers.

La Société a mis en place un dispositif pour contrôler les évaluations de juste valeur. Une équipe revoit régulièrement les données non observables clés et les ajustements d'évaluation. La juste valeur étant évaluée à partir d'informations émanant de tiers (experts immobiliers indépendants « externes »), l'équipe chargée de l'évaluation analyse les informations ainsi obtenues afin de s'assurer que ces dernières sont conformes aux dispositions des normes IFRS et que le niveau de hiérarchie de la juste valeur retenue est pertinent.

Dans la mesure du possible, lors de l'évaluation de la juste valeur d'un actif ou d'un passif, la Société s'appuie sur des données de marché observables. Les évaluations de juste valeur sont classées selon une hiérarchie comptant trois niveaux, en fonction des données utilisées dans la technique d'évaluation.

- Niveau 1 : juste valeur évaluée sur la base de cours (non ajustés) observés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.
- Niveau 2 : juste valeur évaluée à l'aide de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (sous forme de prix) ou indirectement (déterminées à partir de prix).
- Niveau 3 : juste valeur pour l'actif ou le passif évaluée à l'aide de données qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables).

De plus amples informations sur les hypothèses utilisées lors de l'évaluation de la juste valeur se trouvent dans les notes suivantes : 5 ; 6 ; 7 ; 11 et 12.

### **Note 3. Principales méthodes comptables**

La Société a appliqué les méthodes comptables présentées dans les notes suivantes de façon constante, sauf indication contraire, sur toutes les périodes présentées dans ses états financiers annuels individuels et en préparant l'état de la situation financière d'ouverture en normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2021.

Les modifications aux normes comptables présentées ci-dessous, applicables de façon obligatoire à compter des exercices ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2020 n'ont pas d'effet sur les états financiers annuels individuels de la Société :

- Définition du terme « significatif » (modifications d'IAS 1 et IAS 8),
- Modification des références au cadre conceptuel dans les normes,
- Réforme des taux d'intérêt de référence - Phase 1 (modifications d'IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7)
- Définition d'une entreprise (modification d'IFRS 3),
- Compensation de loyers dans le cadre de la Covid-19 (modification temporaire d'IFRS 16),

### Nouvelles normes publiées non encore en vigueur

Un certain nombre de nouvelles normes entreront en vigueur de façon obligatoire pour les exercices ouverts après le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Bien que leur adoption anticipée soit permise, les nouvelles normes et les amendements de normes n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers annuels individuels :

- Références au cadre conceptuel (Modifications d'IFRS 3)
- Contrats déficitaires - coût d'exécution d'un contrat (Modifications d'IAS 37)
- Revenus pré-utilisation d'un actif corporel (Modifications d'IAS 16)
- Améliorations annuelles 2018- 2020

Aucun impact significatif de l'application de ces nouvelles normes n'est attendu dans les états financiers annuels individuels de la Société.

### **Note 4. Secteurs opérationnels**

Les immeubles gérés par la Société présentent des caractéristiques économiques similaires au sens du paragraphe 12 d'IFRS 8. La Gérance de la Société examine le reporting interne au moins une fois par trimestre et est le principal décideur opérationnel (PDO).

La gestion de chaque immeuble est similaire notamment sur les aspects suivants :

- la Société acquiert des biens immobiliers principalement dans les centres villes, en vue de les louer nus à des usages professionnels. Le processus de mise sur le marché est identique d'un bien à l'autre et d'une ville à l'autre.
- le choix des clients est uniforme. La Société n'est pas dépendante à l'égard d'un client particulier ;
- la méthode de mise en location des biens immobiliers est identique (recours à des agents immobiliers) ;
- aucun bien ne relève d'une réglementation particulière qui impliquerait une dissociation en termes de gestion ;

- les indicateurs de performance sont les mêmes pour tous les immeubles.

Bien qu'ils soient gérés individuellement par le PDO, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille, au regard d'IFRS 8 § 13.

La démarche présentée ci-dessus conduit à ne pas dissocier chaque immeuble en un secteur mais à regrouper tous ces immeubles en un seul secteur opérationnel, conformément à IFRS 8.

### Note 5. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués initialement au coût puis ultérieurement à la juste valeur, toute variation en résultant étant comptabilisée en résultat net conformément à IAS 40 (modèle de la juste valeur), sur les lignes « Ajustements à la hausse ou à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement » du compte de résultat.

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement. Les dépenses capitalisées incluent le coût des travaux et, le cas échéant, les frais d'acquisition facturés par des intermédiaires.

La juste valeur des immeubles de placement est celle déterminée par un expert immobilier indépendant possédant les qualifications appropriées et reconnues par la profession, qui valorise le patrimoine de la Société au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes

professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ». Conformément à IFRS 13, tous les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies :

- méthode par capitalisation du revenu net : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés, l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.
- méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise.

Pour les immeubles situés en Belgique, seule la méthode par capitalisation du revenu est appliquée.

Le tableau suivant présente la technique d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement et les données non observables clés utilisées :

Techniques d'évaluation	Données non observables significatives	Corrélations entre les données non observables clés et l'évaluation de la juste valeur
Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert immobilier externe se fondent sur la méthode par comparaison directe et la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de capitalisation (2021 : entre 2,8 % et 9,5 %, moyenne pondérée de 4,7% ; 2020 : entre 2,8 % et 9,3 %, moyenne pondérée de 4,8 %).</li> </ul>	<p>La juste valeur estimée augmenterait (diminuerait) si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le taux de capitalisation était moins élevé (plus élevé) ;</li> <li>- les valeurs locatives augmentaient (diminuaient) ;</li> <li>- le taux d'occupation était plus élevé (moins élevé) ;</li> <li>- les périodes de vacance étaient moins longues (plus longues) ; ou</li> <li>- les franchises de loyer étaient moins longues (plus longues).</li> </ul>
La méthode d'évaluation par comparaison directe consiste à comparer le bien à expertiser 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 l'expertise.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valeur locative (2021 : à Paris proche de 625 EUR par m<sup>2</sup> ; en Ile-de-France proche de 330 EUR par m<sup>2</sup> ; en région proche de 190 EUR par m<sup>2</sup> et en Belgique à 145 EUR par m<sup>2</sup> ; 2020 : à Paris proche de 625 EUR par m<sup>2</sup> ; en Ile-de-France proche de 300 EUR par m<sup>2</sup> ; en région proche de 160 EUR par m<sup>2</sup> et en Belgique à 145 EUR par m<sup>2</sup>).</li> </ul>	
La méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs prend en compte le taux de rendement, le revenu net ou la valeur locative de marché. L'estimation du taux de rendement prend notamment en compte la qualité et l'emplacement (de premier ou de second ordre) de l'immeuble, la qualité de crédit du locataire et la durée du contrat de location.		

Les experts ont accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment les états locatifs confidentiels des actifs, comprenant les données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance (chiffres d'affaires des locataires et nombre de visites, par exemple), les données commerciales et les prévisions de flux de trésorerie établies par la Société à travers les business plans annuels détaillés par actif. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de valeur locative de marché, et appliquent des facteurs de risque sur les niveaux de loyers futurs, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers, les allègements de loyers et des loyers variables plus faibles du fait de la pandémie de la COVID-19, soit dans les taux de rendement utilisés.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante : valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

En 2020, SELECTIRENTE a cédé 3 actifs non stratégiques enregistrant une plus-value de 33 K€ dans les comptes de la Société. En 2021, Selectirente a réalisé des arbitrages stratégiques de « création de valeur » d'un portefeuille de 10 actifs et de « recentrage stratégique » de 2 actifs. Ces 3 opérations ont généré une plus-value de 470 K€ enregistrée dans le compte de résultat de la Société.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels de la Société, la Société a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13, comme la mieux adaptée. La pandémie de la COVID-19 n'a eu aucun impact sur la méthodologie utilisée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs de la Société.

Au 31 décembre 2021, 94,3 % de la valeur des immeubles de placement repose sur la juste valeur déterminée sur base des évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant. Les actifs non évalués par l'expert correspondent aux acquisitions du dernier trimestre 2021.

Les soldes des aménagements de loyer et des droits d'entrée étalés sur la durée estimée des baux s'élèvent à 0.7 M€ (contre 0.2 M€ en 2020). Ces montants viennent corriger les valeurs d'expertise des actifs inscrites au bilan.

Le tableau suivant présente la réconciliation entre le coût et la juste valeur des immeubles de placement de la Société.



En K€	31/12/2021	31/12/2020
<b>Coût (valeurs brutes) au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>375 904</b>	<b>277 463</b>
Dépenses d'investissement	108 835	103 113
Cessions	6 824	4 672
Transfert en Actifs non courants destinés à être cédés	1 177	-
<b>Coût (valeurs brutes) au 31 décembre</b>	<b>476 738</b>	<b>375 904</b>
Ecart de justes valeurs cumulé au 1 <sup>er</sup> janvier	14 846	28 161
Ajustements à la hausse des justes valeurs des immeubles de placement	11 597	2 146
Ajustements à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement	21 602	15 461
Ecart de justes valeurs cumulé au 31 décembre	4 842	14 846
<b>Juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre</b>	<b>481 580</b>	<b>390 750</b>

En K€	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020
<b>Juste valeur des immeubles de placement expertisés au 31 décembre</b>	<b>453 955</b>	<b>382 127,00</b>	<b>305 065,23</b>
Immeubles de placement non expertisés au 31 décembre	27 625	8 622,73	559
<b>Juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre</b>	<b>481 580</b>	<b>390 750</b>	<b>305 624</b>
Actifs non courants destinés à être cédés au 31 décembre (en juste valeur)	1 025	0	0

#### Analyse de sensibilité

L'évaluation des paramètres déterminants pour estimer la juste valeur d'un immeuble de placement requiert l'exercice d'un jugement significatif. Des changements raisonnablement envisageables à la date de clôture concernant l'une des hypothèses retenues, les autres restant inchangées, auraient entraîné une variation de la juste valeur hors droit de l'immeuble à usage commercial dans les proportions décrites ci-dessous :

Impact en K€	31/12/2021		31/12/2020	
	Hausse	Baisse	Hausse	Baisse
Taux de capitalisation (2021 : variation de 20 bps ; 2020 : variation de 20 bps)	- 21 042	23 186	- 17 594	19 379
Valeurs locatives (2021 : variation de 100 bps ; 2020 : variation de 100 bps)	29 745	20 147	27 377	19 273
Taux d'occupation (2021 : variation de 100 bps ; 2020 : variation de 100 bps)	4 550	- 4 550	3 819	- 3 819

Une augmentation de +25 points de base du taux de capitalisation, constituant l'une des deux méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers, aurait pour conséquence une diminution de -21 M€ (de la valeur du patrimoine) ; de la même façon, une diminution de 25 points de base des taux de capitalisation, principal indicateur des modèles d'évaluation, aurait pour conséquence une augmentation de +23 M€ de la valeur du patrimoine.

La liste du patrimoine est au chapitre 18.5 du présent Document d'Enregistrement Universel.

#### Promesses signées

Au 31 décembre 2021, la Société était par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment à Paris (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>) et à Bezons (95) pour un montant d'environ 1,8 M€.

**Note 6. Titres de portefeuille et autres actifs financiers, hors dérivés et hors créances clients.**

Les parts de SCPI à capital fixe sont des instruments financiers de capitaux propres comptabilisés à la juste valeur par résultat. Les dividendes sont comptabilisés en produits dans le résultat, à moins que le dividende ne représente clairement la récupération d'une partie du coût du placement.

Les usufruits temporaires de parts de SCPI, les parts de SCPI et les parts d'OPCI sont comptabilisés comme des actifs financiers en juste valeur par résultat.

La Société apprécie si les flux de trésorerie contractuels des actifs financiers correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû (critère « SPPI »).

Aux fins de cette évaluation, le terme « principal » désigne la juste valeur de l'actif financier lors de sa comptabilisation initiale. Les « intérêts » désignent la contrepartie pour la valeur temps de l'argent, le risque de crédit associé au principal restant dû pour une période de temps donnée et les autres risques et frais qui se rattachent à un prêt de base (par exemple, risque de liquidité et charges administratives), ainsi que d'une marge.

Lorsqu'elle doit déterminer si des flux de trésorerie contractuels correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, la Société considère les modalités contractuelles de l'instrument financier. Il lui faut notamment évaluer si l'actif financier comprend une modalité contractuelle susceptible de modifier l'échéancier ou le montant des flux de trésorerie contractuels de sorte à ce qu'il ne satisfasse plus à cette condition. Lors de cette évaluation, la Société tient compte des éléments suivants :

- les éventualités qui pourraient modifier le montant ou l'échéancier des flux de trésorerie ;
- les conditions susceptibles d'ajuster le taux contractuel du coupon, notamment les caractéristiques de taux variable
- les clauses de remboursement anticipé et de prolongation ; et
- les conditions limitant les recours de la Société pour obtenir les flux de trésorerie d'actifs déterminés (par exemple, dans le cas d'un actif financier garanti uniquement par sûreté réelle).

Instruments financiers évalués à la juste valeur :

Type	Techniques d'évaluation	Corrélation entre les données non observables clés et l'évaluation de la juste valeur
Instruments de capitaux propres	La méthode d'évaluation s'appuie sur le cours de bourse au 31 décembre pour la participation dans des société cotées, sur la dernière valeur liquidative et/ou valeur de retrait et/ou valeur d'exécution connue au 31 décembre pour les participations dans les SCPI et/ou OPCI ou le montant de l'ANR pour les sociétés non cotées.	Non applicable.
Instruments de dette	Technique des comparables de marché / flux de trésorerie actualisés : La juste valeur est estimée en fonction (i) des prix cotés actuels ou récents de titres similaires sur des marchés non actifs et (ii) de la valeur actuelle nette, calculée au moyen de taux d'actualisation dérivés des rendements indiqués de titres présentant des échéances et des rendements de crédit similaires qui se négocient sur des marchés actifs, ajustée pour tenir compte d'un facteur d'illiquidité.	Non applicable.

Une clause de paiement anticipé peut être cohérente avec le critère « SPPI » si le montant du remboursement anticipé représente essentiellement le principal restant dû et les intérêts y afférents. Il peut également comprendre un montant complémentaire raisonnable rémunérant la résiliation anticipée du contrat. Par ailleurs, pour un actif financier acquis avec une décote ou une surcote par rapport à sa valeur nominale contractuelle, une clause permettant ou exigeant le remboursement anticipé pour un montant représentant essentiellement la valeur nominale contractuelle et les intérêts contractuels accumulés (mais impayés), (ce qui peut comprendre un supplément raisonnable pour compenser la résiliation avant terme du contrat) ne contredit pas ce critère « SPPI », si la juste valeur de la clause de remboursement anticipé est non significative lors de la comptabilisation initiale.

Les actifs financiers ne remplissant pas le critère « SPPI » sont comptabilisés en juste valeur par résultat.

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation, sur le marché principal ou en l'absence, le marché le plus avantageux auquel la Société ait accès à cette date. La juste valeur d'un passif reflète son risque de non-exécution.

La Société évalue la juste valeur d'un instrument en fonction de son prix coté sur un marché actif, lorsque celui-ci est disponible. Un marché actif est défini comme un marché sur lequel ont lieu des transactions sur l'actif ou le passif selon une fréquence et un volume suffisant pour fournir de façon continue une information sur le prix.

Si elle ne dispose pas d'un prix coté sur un marché actif, la Société s'appuie sur des techniques d'évaluation maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant le recours à des données d'entrée non observables. La technique d'évaluation retenue intègre l'ensemble des facteurs dont les intervenants de marché tiendraient compte pour fixer le prix d'une transaction.

La meilleure indication de la juste valeur d'un instrument financier lors de sa comptabilisation initiale est normalement le prix de la transaction, c'est-à-dire la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue.

Les tableaux suivants recensent les techniques d'évaluation des justes valeurs de niveau 2 et 3 pour les instruments financiers dans l'état de la situation financière, et les données non observables clés utilisées.

**Actifs financiers**

En K€	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020
Parts de SCPI	7 401	5 923	5 954
Parts d'OPCI (SPPICAV Tikehau)	2 120	2 081	2 050
Actions de sociétés cotées (Vastned)	15 768	14 300	
Parts de sociétés (SARL Rose)	1 083	1 199	1 222
<b>Justes valeurs des Titres de portefeuille</b>	<b>26 372</b>	<b>23 503</b>	<b>9 226</b>
Usufruits de parts de SCPI	740	979	1 008
Swaps de taux d'intérêts		4	14
<b>Autres actifs financiers, y compris dérivés à la Juste valeur</b>	<b>740</b>	<b>983</b>	<b>1 022</b>
<b>TOTAL JUSTES VALEURS DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>27 112</b>	<b>24 486</b>	<b>10 248</b>

**Hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers**

Le tableau ci-dessous présente les valeurs comptables et les justes valeurs des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que leur niveau dans la hiérarchie de la juste valeur. Il ne comprend pas d'information quant à la juste valeur d'actifs financiers et de passifs financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur dans la mesure où la valeur comptable correspond à une approximation raisonnable de la juste valeur.

Les créances clients et autres débiteurs et les dettes fournisseurs et autres créditeurs ne sont pas incluses dans le tableau ci-dessous. Leur valeur comptable correspond à une approximation raisonnable de leur juste valeur.

31 décembre 2021 (En K€)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	7 729		7 729	2 120	5 609		7 729
Instruments de capitaux propres	19 383		19 383	15 768	2 875	740	19 383
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>27 112</b>		<b>27 112</b>	<b>17 888</b>	<b>8 484</b>	<b>740</b>	<b>27 112</b>
<b>Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la Juste valeur</b>		<b>773</b>	<b>773</b>				

31 décembre 2020 (en K€)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	7 741		7 741	2 081	5 661		7 742
Instruments de capitaux propres	16 741		16 741	14 300	1 61	979	16 740
Swaps de taux d'intérêts	4		4	0	4		4
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>24 486</b>		<b>24 486</b>	<b>16 381</b>	<b>7 126</b>	<b>979</b>	<b>24 486</b>
<b>Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la Juste valeur</b>		<b>418</b>	<b>418</b>				

31 décembre 2019 (en K€)	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	7 710		7 710	2 050	5 660		7 710
Instruments de capitaux propres	2 524		2 524		1 516	1 008	2 524
Swaps de taux d'intérêts	14		14	0	14		14
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>10 248</b>		<b>10 248</b>	<b>2 050</b>	<b>7 190</b>	<b>1 008</b>	<b>10 248</b>
<b>Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la Juste valeur</b>		<b>321</b>	<b>321</b>				

**Note 7. Créances clients et comptes rattachés**

Les créances clients sont initialement comptabilisées, à leur juste valeur correspondant au montant initial de la facture diminuée, s'il y a lieu, des coûts directs de transaction, puis au coût amorti, déduction faite des dépréciations ou pertes de crédit évaluées sur la base du risque de non recouvrement.

La Société se réfère à la méthode simplifiée indiquée dans la norme IFRS 9 et détermine les pertes de crédit attendues pour la durée de vie des créances clients, en fonction notamment des données historiques de pertes de la Société.

Les créances clients présentant une ancienneté supérieure à 180 jours sont dépréciées à 100% à la clôture. Les créances résiduelles relatives à l'étalement des avantages commerciaux selon IFRS 16 et reconnues par différence entre le loyer économique et le loyer quittancé, donnent lieu à une analyse spécifique portant notamment sur l'aptitude du locataire à aller effectivement jusqu'au terme du bail signé, pour valider lors de chaque arrêté leur bien-fondé.

Des informations sur l'exposition de la Société au risque de crédit et les pertes de valeur relatives aux créances clients et autres débiteurs figurent en note 12 Gestion des risques financiers.

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	3 497	3 092
Dépôts de garantie	70	34
Charges à refacturer	2 551	1 581
Autres créances	594	596
<b>Total Créances clients brutes</b>	<b>6 712</b>	<b>5 302</b>
Dépréciations	- 2 380	- 2 053
<b>Total Créances clients nettes</b>	<b>4 333</b>	<b>3 249</b>

**Note 8. Trésorerie et équivalents de trésorerie, découverts bancaires**

Au 31 décembre 2021, la Société détenait 23 364 K€ de trésorerie et équivalents de trésorerie (2020 : 99 311 K€), avec des contreparties bancaires et des institutions financières de renommées nationales et internationales .

Le tableau suivant présente une réconciliation du montant de la trésorerie et des équivalents de trésorerie dans l'état de la situation financière et dans le tableau des flux de trésorerie.

En K€	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020
Comptes courants bancaires	23 364	99 311	198 143
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)</b>	<b>23 364</b>	<b>99 311</b>	<b>198 143</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)</b>	<b>23 364</b>	<b>99 311</b>	<b>198 143</b>

**Note 9. Actifs non courants détenus en vue de la vente**

Les actifs non courants ou les groupes d'actifs et passifs sont classés comme actifs détenus en vue de la vente, s'il est hautement probable qu'ils soient recouverts principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue.

Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sont présentés à leur juste valeur sur une ligne distincte dans l'état de situation financière.

Le caractère hautement probable de la vente est apprécié en fonction de la signature de la promesse de vente étant donné que trois conditions sont à réunir :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

**Note 10. Capital social**

	Actions ordinaires	
	2021	2020
En circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	4 172 938	4 172 938
Émission en numéraire	-	-
<b>En circulation au 31 décembre - actions entièrement libérées</b>	<b>4 172 938</b>	<b>4 172 938</b>

Toutes les actions ordinaires donnent droit aux actifs résiduels de la Société.

Les porteurs d'actions ordinaires ont droit à des dividendes lorsqu'ils sont décidés, et bénéficient d'un droit de vote par action aux assemblées générales de la Société. Tous les droits attachés aux actions de la Société détenues par la Société sont suspendus jusqu'à ce que ces actions soient remises en circulation.

**Émission d'actions ordinaires**

En 2021, aucune action ordinaire n'a été émise (2020 : néant).

Les coûts accessoires directement attribuables à l'émission d'actions ordinaires sont comptabilisés en déduction des capitaux propres.

**Actions propres**

Si la Société rachète ses propres instruments de capitaux propres dans le cadre du contrat de liquidité, le montant de la contrepartie payée y compris les coûts directement attribuables est comptabilisé en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres dans la réserve pour actions propres. Lorsque les actions propres sont vendues ou remises en circulation, le montant reçu est comptabilisé en augmentation des capitaux propres, et le solde positif ou négatif de la transaction est présenté en prime d'émission.

La réserve relative aux actions propres comprend le coût des actions de la Société détenues par la Société. Au 31 décembre 2021, la Société détenait 3 566 actions de la Société (2020 : 5 400 actions).

**Dividendes**

Pour l'exercice, les dividendes suivants ont été décidés et versés par la Société.

En K€	2021	2020
3,25 euros par action ordinaire éligible hors dividende précipitaire (2020 : 3,50 euros)	13 900	14 590

**Note 11. Emprunts**

Les emprunts sont des passifs financiers classés comme étant évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (cf note 19).

La Société décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, annulées ou arrivent à expiration. Elle décomptabilise aussi un passif financier lorsque ses conditions sont modifiées et que les flux de trésorerie du passif modifié sont substantiellement différents, auquel cas un nouveau passif financier est comptabilisé à la juste valeur selon les conditions modifiées.

Lors de la décomptabilisation d'un passif financier, la différence entre la valeur comptable attribuée à la partie décomptabilisée et la contrepartie payée est comptabilisée en résultat net.

Les termes et conditions des emprunts en cours sont les suivants:

En K€	Encours 01/01/2020	Remboursements < 1 an	Encours 31/12/2020	Remboursements < 1 an	Encours 31/12/2021	Remboursements < 1 an	Remboursements 1 à 5 ans	Remboursements au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>								
Emprunts à taux fixe	120 385	9 594	134 102	10 329	135 353	10 388	39 497	85 468
<b>Dettes à taux variable</b>								
Emprunts à taux variable	13 802	2 301	11 708	2 293	24 810	17 226	6 716	868
<b>DETTE BRUTE</b>	<b>134 187</b>	<b>11 895</b>	<b>145 810</b>	<b>12 622</b>	<b>160 163</b>	<b>27 614</b>	<b>46 213</b>	<b>86 336</b>
Disponibilités	198 143		99 311		23 364			
<b>TOTAL TRÉSORERIE</b>	<b>63 956</b>	<b>11 895</b>	<b>-46 499</b>	<b>12 622</b>	<b>-136 799</b>	<b>27 614</b>	<b>46 213</b>	<b>86 336</b>

La durée de vie résiduelle moyenne restant à courir est de 104 mois et sa durée est de 71 mois. Les 149 lignes d'emprunts bancaires sont toutes de type hypothécaire amortissables et sont garanties par les immeubles de placement financés par ces emprunts. La durée de vie de ces emprunts varie entre 10 ans et 15 ans.

### 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 2021, 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.

### Note 12. Gestion des risques

La Gérance de la Société définit et supervise le cadre de la gestion des risques de la Société. La Gérance est responsable de la définition et du contrôle de la politique de gestion des risques de la Société.

La politique de gestion des risques de la Société a pour objectif d'identifier et d'analyser les risques auxquels la Société est confrontée, de définir les limites dans lesquelles les risques doivent se situer et les contrôles à mettre en œuvre, de gérer les risques et de veiller au respect des limites définies. La politique et les systèmes de gestion des risques sont régulièrement revus afin de prendre en compte les évolutions des conditions de marché et des activités de la Société. La Société, par ses règles et procédures de formation et de gestion, vise à maintenir un environnement de contrôle rigoureux et constructif dans lequel tous les membres du personnel du prestataire de conseils et d'assistance ont une bonne compréhension de leurs rôles et de leurs obligations.

Le Comité d'Audit de la Société a pour responsabilité de veiller à l'application par le Gérant de la politique et des procédures de gestion des risques de la Société, et d'examiner l'adéquation du cadre de gestion des risques avec les risques auxquels la Société est confrontée.

Les activités de la Société l'exposent aux risques financiers suivants :

#### Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat de la Société ou la valeur des instruments financiers détenus. La gestion du risque de marché a pour objectif de gérer et contrôler les expositions au risque de marché dans des limites acceptables, tout en optimisant le couple rentabilité / risque.

L'exposition de la Société au risque de marché est limitée du fait de la composition de l'état de la situation financière.

Au 31 décembre 2021, la Société ne détient pas d'instrument de couverture de taux.

#### Risque de taux d'intérêt

Le financement des acquisitions des immeubles de placement est assuré en partie par emprunts auprès des établissements de crédit. La valeur de marché de ces dettes dépend de l'évolution des taux d'intérêt.

#### Mesure du risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2021, l'exposition au risque de taux d'intérêt se présente de la manière suivante. La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 104 mois.

#### Analyse de sensibilité de la juste valeur des emprunts bancaires

L'endettement de la Société est principalement constitué d'emprunts à taux fixe.

La Société ne comptabilise aucun passif financier à taux fixe à la juste valeur par le compte de résultat.

La dette bancaire brute de la Société est composée à hauteur de 8,6 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2021 (contre 7,8 % au 31 décembre 2020).

Sur la base de la situation des taux à fin 2021, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de -0,55 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2021) aurait un impact négatif sur le résultat net 2021 de 92 K€ (contre 113 K€ en 2020).

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.

**Coût moyen de la dette**

Le ratio du coût moyen de la dette se calcule de la manière suivante : frais financiers récurrents (excluant les frais liés aux contrats de location financière et aux comptes courants d'associés) + frais financiers capitalisés (non compris les frais financiers non récurrents tels que la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers dont les rachats d'obligations et effet de change) rapportés à la dette financière nette moyenne sur la période.

Le coût moyen de la dette pour la période est de 1,68 %

**Risque de liquidité**

Le risque de liquidité correspond au risque que la Société puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance. La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie de la Société. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 10 et 15 ans). La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2021.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers à la date de clôture s'analysent comme suit. Les montants, exprimés en données brutes et non actualisées, comprennent les paiements d'intérêts contractuels et excluent l'impact des accords de compensation.

**31 décembre 2021**

En K€	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels				
		Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Passifs financiers non dérivés</b>						
Prêts bancaires garantis	159 303	160 163	27 614	13 810	32 403	86 335
Dettes fournisseurs	8 422	8 422	8 422			
<b>Passifs financiers dérivés</b>						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	-	-	-			

**31 décembre 2020**

En K€	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels				
		Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Passifs financiers non dérivés</b>						
Prêts bancaires garantis	144 798	145 810	12 420	11 608	32 677	88 900
Dettes fournisseurs	3 548	3 548	3 548			
<b>Passifs financiers dérivés</b>						

La Société tend à maintenir un niveau de trésorerie et d'équivalents de trésorerie, ainsi que d'instruments de dettes hautement négociables, supérieur aux sorties de trésorerie attendues des passifs financiers (autres que les dettes fournisseurs).

La Société suit aussi le niveau des entrées de trésorerie attendues des créances clients et autres débiteurs en même temps que les sorties de trésorerie attendues des dettes fournisseurs et autres créditeurs.

**Risque de crédit**

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour la Société dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Le risque de crédit concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relatif aux clients locataires.

L'exposition de la Société au risque de crédit est influencée principalement par les caractéristiques individuelles des clients.

La société module le niveau de risque de crédit qu'elle supporte en limitant son exposition à chaque partie contractante. La société applique des procédures qui permettent de s'assurer que les clients qui souscrivent des contrats de location possèdent un historique de crédit acceptable.

Les clients de la Société peuvent être impactés par la COVID-19 selon les restrictions en vigueur, les aides du gouvernement et leur secteur d'activité.

Les principaux locataires des actifs sont :

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Illumination Mac Guff SAS	Producteur de film et de court metrage	1	7,8%
Maaf Assurances	Assurance	29	5,8%
Société Générale	services bancaires	6	5,5%
Groupe Rallye (Casino, Franprix, ...)	alimentaire	11	2,9%
BNP PARIBAS	services bancaires	6	1,8%
La Poste (Media Post)	services postaux	2	1,5%
Picard Surgelés	alimentaire	6	1,4%
Kiloutou	Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	3	1,4%
Maisons du Monde	ameublement	3	1,3%
LVMH	luxe	3	1,2%
<b>TOTAL</b>		<b>70</b>	<b>30,5%</b>

D'après IFRS 9, la dépréciation estimée correspond au montant que la Société ne s'attend pas à récupérer. Pour autant, les potentielles pertes futures sont partiellement couvertes par la collecte de garantie locataire ou par l'obtention de garantie bancaire (dépôts de garantie ou caution bancaire).

La politique de dépréciation de SELECTIRENTE est conforme au modèle simplifié de la norme IFRS 9 :

- Les pertes estimées sont calculées par segment homogène de créances ;
- Le taux de perte estimée reflète la meilleure estimation des pertes futures attendues, sur le segment de clientèle considéré : la Société respecte la notion de contrôle ex post (des comparaisons sont effectuées avec les taux de défauts historiques) et si nécessaire, les taux sont ajustés pour tenir compte de tout nouvel événement déclencheur de potentielle perte ;
- Les données historiques sont revues pour mieux refléter la situation courante et intégrer les meilleures estimations court terme.

La Société applique les règles suivantes pour calculer la dépréciation des créances douteuses au 31 décembre 2021 :

- Les créances des locataires faisant l'objet d'une procédure de faillite ont été entièrement dépréciées ;

- Les dépréciations des créances des clients douteux sont définies sur la base d'un taux de défaut estimé selon une approche prospective. Ce taux de défaut est rationalisé sur la base d'événements récents comme les faillites de locataires en 2021 et aussi l'évolution des fermetures de locaux au cours des derniers trimestres ;
- Ce taux a été appliqué au montant de créances nettes des dépôts de garantie.

### Note 13. Provisions

Le montant des provisions correspond à un litige avec un tiers qui a assigné la Société et son locataire en demande de réparation d'un préjudice de voisinage.

Il est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques spécifiques à ce passif. L'effet de la désactualisation est comptabilisé dans les charges financières.

En K€	01/01/2021	Dotations (Reprises)	(Utilisations)	31/12/2021
Litiges locataire	70			70
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70</b>

**Note 14. Dettes fournisseurs et autres créiteurs**

Les dettes fournisseurs et autres créiteurs sont comptabilisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement au coût amorti. Ces dettes sont à échéance de moins d'un an. S'agissant de dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale :

En K€	2021	2020
Dettes fournisseurs	164	656
Dettes sur immobilisations	59	27
Charges à payer	1 041	517
Clients créiteurs	4 244	2 155
Autres dettes *	2 915	193
<b>Total Dettes fournisseurs et autres créiteurs</b>	<b>8422</b>	<b>3 548</b>

\* dont compte administrateur de bien

**Note 15. Revenus locatifs**

Les revenus locatifs provenant des immeubles de placement sont comptabilisés en produits sur une base linéaire sur toute la durée de location. Les avantages consentis par la Société au titre d'un contrat de location font partie intégrante du total net des revenus locatifs, sur toute la durée du contrat de location.

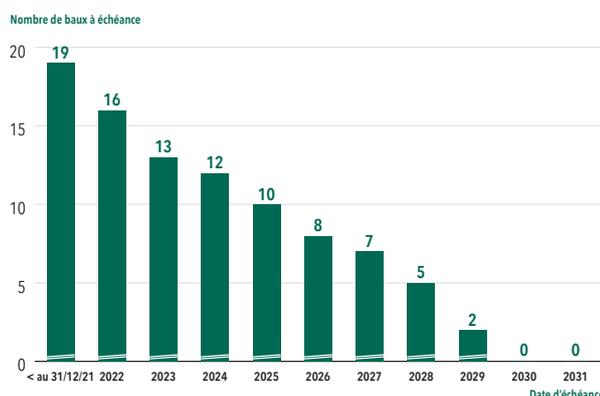
Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée, recettes des parkings) facturés pour les commerces et les immeubles de bureaux et autres au cours de la période.

Conformément à la norme IFRS 16, les franchises de loyers, les paliers, les autres aménagements de loyers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée estimée du bail.

Pour les allègements de loyers accordés aux locataires dans le cadre de la pandémie de Covid-19 et lorsque ces allègements sont considérés comme une modification du bail en raison des contreparties consenties par le locataire (par exemple, prolongation du bail ou augmentation du pourcentage de loyer variable), la norme IFRS 16 s'applique, selon laquelle l'allègement est traité comme un aménagement de loyer qui est étalé sur la durée estimée du bail en réduction des revenus locatifs[K1] .

Au 31 décembre 2021, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

Loyers futurs minimaux par année (M€)

**Note 16. Charges sur immeubles**

Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

Selon IFRS 15, la Société présente les charges locatives refacturées aux locataires séparément des charges locatives refacturables. En effet la gestion locative, administrative et technique des actifs immobiliers détenus par la Société est assurée par une société gestionnaire tiers (voir note sur les Parties liées) qui perçoit des honoraires en rémunération de sa mission de gestion dans le cadre d'un mandat de gestion d'une durée de 3 ans, renouvelable. SELECTIRENTE agit en tant que principal entre la société gestionnaire des actifs immobiliers et le locataire étant donné que SELECTIRENTE conserve la responsabilité et le contrôle des prestations effectuées.

Le montant net correspond essentiellement aux charges sur locaux vacants.

La Société refacture la quasi-totalité des charges locatives à ses locataires.

**Note 17. Frais de gestion et de fonctionnement**

La Société n'a pas de personnel.

Les frais de gestion et de fonctionnement se composent, pour la Société, essentiellement des commissions versées à la Gérance définies statutairement ainsi que des frais de fonctionnement et des dépenses relatives à la gestion du patrimoine et aux rémunérations des organes de gouvernance.

**Note 18. Résultat financier**

Les produits financiers et charges financières de la Société comprennent :

- les produits d'intérêts ;
- les charges d'intérêts ;
- les dividendes perçus ;
- les profits et pertes réalisés sur les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- les pertes de valeurs (et reprises) sur les instruments de dettes au coût amorti.

Les produits et les charges provenant des intérêts sont comptabilisés au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les dividendes sont comptabilisés en résultat net dès que la Société acquiert le droit à percevoir les paiements.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise les sorties ou entrées de trésorerie futures estimées sur la durée de vie attendue d'un instrument financier de manière à obtenir le coût amorti du passif financier.

Lors du calcul des produits et charges d'intérêt, le taux d'intérêt effectif est appliqué au coût amorti du passif.

En K€	2021	2020
<b>Produits financiers</b>		
- Dividendes	2 201	1 212
- Revenus de VMP	84	155
- Autres revenus et produits financiers	5	85
- Variation de juste valeur des actifs financiers à la hausse		5 290
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 289</b>	<b>6 743</b>
<b>Charges financières</b>		
- Charges de cession de VMP		
- Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	2 614	2 485
- Intérêts payés divers		23
- Autres charges financières	4	-
- Variation de juste valeur des actifs financiers à la baisse	390	1 284
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>3 008</b>	<b>3 792</b>

### Note 19. Imposition différée et impôt sur le résultat

La Société a opté pour le régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2007. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession réalisés en France sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

L'impôt exigible comprend le montant estimé de l'impôt dû (ou à recevoir) au titre du secteur taxable. L'impôt sur le résultat comprend ainsi l'impôt exigible et l'impôt différé pour les activités en Belgique. Il est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

L'impôt différé est comptabilisé sur la base des différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé, sur la base des taux d'impôts qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les actifs et les passifs d'impôt différé sont compensés à condition qu'ils remplissent certains critères.

La Société ne comptabilise pas d'impôt différé pour ses opérations relevant du régime SIIC. La comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3 et qui n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable ne donne pas lieu non plus à constatation d'impôt différé.

Les actifs d'impôt différé ne sont comptabilisés au titre des différences temporelles déductibles et des pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés que dans la mesure où il est probable que la Société disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ceux-ci pourront être imputés. Les bénéfices futurs imposables sont évalués par rapport au

renversement des différences temporelles imposables. Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est désormais plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible. Ces réductions sont reprises lorsque la probabilité de bénéfices futurs imposables augmente.

Les actifs d'impôt différé non reconnus sont réévalués à chaque date de clôture et sont comptabilisés, s'il devient probable que la Société disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ceux-ci pourront être imputés.

L'évaluation de l'impôt différé doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont la Société s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs.

En K€	2021	2020
Impôt courant	300	46
Impôt différé	51	- 16
<b>Total des charges d'impôt</b>	<b>351</b>	<b>29</b>

Le rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt applicable est décrit dans le tableau suivant:

En K€	2021	2020
Résultat avant impôt	17 413	2 551
Impôt de la société	351	29
Taux effectif d'impôt	2 %	1 %
Taux d'impôt en France	26,5 %	28 %
Impôt théorique	4 614	714
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	4 263	685
- Ecart lié au statut SIIC	5 299	2 427
- Autres différences permanentes et différence de taux	- 1 036	- 1 742

Enfin, la variation des soldes d'impôt différé est détaillée ci-dessous:

En K€	31/12/2020	Variation résultat	31/12/2021
Variation sur les immeubles de placement du secteur taxable	159	95	254
<b>Total actifs d'impôts différés</b>	<b>159</b>	<b>95</b>	<b>254</b>
Variation sur les Titres de portefeuille	16	154	170
Variation sur les usufruits	66	- 7	59
<b>Total passifs d'impôts différés</b>	<b>82</b>	<b>143</b>	<b>229</b>
<b>TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS</b>	<b>76</b>	<b>- 51</b>	<b>25</b>

## Note 20. Résultat par action

### A. Résultat de base par action

Le résultat de base par action est calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation suivants.

#### Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)

	2021	2020
Actions ordinaires au 1 <sup>er</sup> janvier	4 172 938	4 172 938
Actions propres	- 4 845	- 4 496
Options sur actions exercées	-	-
Actions émises	-	-
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires au 31 décembre</b>	<b>4 168 093</b>	<b>4 168 442</b>

### B. Résultat dilué par action

Le résultat dilué par action a été calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation suivants. La Société n'a pas d'instruments dilutifs.

## Note 21. Transactions avec les parties liées

### 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.

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.

Les rémunérations prévues au contrat de Convention de Délégation de Gestion prévoient une commission de gestion du patrimoine immobilier de 8 % (en 2020 : 1 462 K€ et jusqu'au 3/2/2021 : 153 K€) des loyers et produits financiers nets et une commission d'investissement de 4 %.

### 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 n'a été 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.

Depuis le 3 février 2021, Selectirente a rémunéré le Gérant Selectirente Gestion à hauteur de 1 924 K€ pour la gestion locative de son patrimoine immobilier.

En tant qu'associé commandité, Selectirente Gestion perçoit de Selectirente un dividende précipitaire statutairement défini de 10 % du dividende versé. Ainsi, à l'occasion du versement des dividendes en date du 15 juin 2021 approuvé par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 4 juin 2021, Selectirente a versé un précipite de 1 355 K€ à Selectirente Gestion.

### Note 22. Enjeux climatique

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 82,8 % du portefeuille de la Société au 31 décembre 2021, et de la répartition géographique de ces actifs, la Société estime que la survenance des événements décrits ci-dessus pourrait affecter ses résultats.

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

### Note 23. Événements post clôture

La Société a procédé à une opération de refinancement structurante permettant à la Société d'accélérer sa politique de croissance en poursuivant sa stratégie d'acquisition d'actifs, à Paris et dans les grandes métropoles françaises, villes dynamiques dotées de zones à forte densité commerciale

- Conclue le 4 février 2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale, banques historiques de SELECTIRENTE, l'opération se décompose en deux tranches de crédit distinctes : un crédit *corporate* d'un montant de 100 M€ sur 5 ans, utilisé majoritairement pour rembourser une bonne partie de sa dette hypothécaire amortissable, ainsi qu'un RCF (*Revolving Credit Facility*) de 140 M€ sur 3 ans qui lui confèrera une capacité d'investissement accrue.

- Cette opération structurante permet à SELECTIRENTE de bénéficier de plus de flexibilité et d'un coût de financement maîtrisé. Plus largement, elle permettra à la Société d'accélérer sa politique de croissance en poursuivant sa stratégie d'acquisition d'actifs, à Paris et dans les grandes métropoles françaises, villes dynamiques dotées de zones à forte densité commerciale.

La Société a poursuivi ses investissements depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 avec des engagements de plus de 27.5 M€ au 31 mars 2022.

### Note 24. Note explicative de la transition aux normes IFRS

Comme précisé à la note 2, il s'agit des premiers comptes en normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Les principes comptables présentés ci-avant ont été appliqués pour la préparation des états financiers au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, de l'information comparative présentée dans ces états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 et en préparant le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2020 en normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2021.

En préparant le bilan d'ouverture en normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne, la Société a ajusté les montants préalablement publiés dans les états financiers en règles comptables françaises. Une explication des impacts de la transition des règles comptables antérieures aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne sur l'état de la situation financière, l'état du résultat net et global et l'état des flux de trésorerie est présentée dans les tableaux et notes suivantes.

Tableau de passage du bilan des règles comptables françaises aux normes IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2020

En K€	Note	01/01/2020 en règles comptables françaises	Impact de la transition aux normes IFRS au 01/ 01/ 2020	01/01/2020 en normes IFRS	31/12/2020 en règles comptables françaises	Impact de la transition aux normes IFRS au 31/ 12/ 2020	31/12/2020 en normes IFRS
Immeubles de placement	24.1	-	305 624	305 624	-	390 750	390 750
Immobilisations corporelles		234 469	- 234 469	-	328 277	- 328 277	-
Immobilisations incorporelles		1	-	1	1	-	1
Titres de portefeuille	24.2	8 894	332	9 225	23 179	324	23 503
Autres actifs financiers, y compris dérivés	24.3	1 583	- 253	1 329	1 546	- 149	1 397
Actifs d'impôts différés	24.4	-	60	60	-	76	76
<b>Actifs non courants</b>		<b>244 945</b>	<b>71 294</b>	<b>316 239</b>	<b>353 003</b>	<b>62 724</b>	<b>415 726</b>
Créances clients et comptes rattachés	24.8	2 314	92	2 406	3 249	-	3 249
Créances fiscales et autres créances		745	14	759	316	181	496
Trésorerie et équivalents de trésorerie		198 143	-	198 143	99 311	-	99 311
Actifs non courants détenus en vue de la vente		-	-	-	-	-	-
<b>Actifs courants</b>		<b>201 201</b>	<b>106</b>	<b>201 307</b>	<b>102 875</b>	<b>181</b>	<b>103 056</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>446 147</b>	<b>71 400</b>	<b>517 546</b>	<b>455 878</b>	<b>62 904</b>	<b>518 782</b>

En K€		01/01/2020 en règles comptables françaises	Impact de la transition aux normes IFRS au 01/ 01/ 2020	01/01/2020 en normes IFRS	31/12/2020 en règles comptables françaises	Impact de la transition aux normes IFRS au 31/ 12/ 2020	31/12/2020 en normes IFRS
Capital social		66 767	-	66 767	66 767	-	66 767
Primes		202 620	-	202 620	202 620	-	202 620
Réserves		26 257	72 871	99 127	20 441	72 733	93 174
Résultat net		8 775	-	8 775	10 908	- 8 386	2 522
<b>Capitaux propres</b>		<b>304 418</b>	<b>72 871</b>	<b>377 289</b>	<b>300 736</b>	<b>64 347</b>	<b>365 083</b>
Emprunts	24.6	122 566	- 1 030	121 535	133 188	- 925	132 263
Passifs d'impôts différés		-	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie		3 650	-	3 650	4 737	-	4 737
Provisions	24.7	511	- 441	70	500	- 430	70
<b>Passifs non courants</b>		<b>126 727</b>	<b>- 1 471</b>	<b>125 256</b>	<b>138 425</b>	<b>- 1 355</b>	<b>137 069</b>
Emprunts		11 690	-	11 690	12 623	- 88	12 535
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		2 979	-	2 979	3 548	-	3 548
Dettes fiscales et sociales courantes		332	-	332	547	-	547
Passifs courants		15 002	-	15 002	16 717	- 88	16 630
<b>Total des passifs</b>		<b>141 729</b>	<b>- 1 471</b>	<b>140 258</b>	<b>155 142</b>	<b>- 1 443</b>	<b>153 699</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>446 147</b>	<b>71 400</b>	<b>517 546</b>	<b>455 878</b>	<b>62 904</b>	<b>518 782</b>

Tableau de passage du résultat au 31/12/2020 des règles comptables françaises aux normes IFRS

En K€	Note	31/12/2020 en règles comptables françaises	Impact de la transition aux normes IFRS au 31/12/2020	31/12/2020 en normes IFRS
Produits de loyers bruts	24.8	17 441	88	17 530
Revenus annexes		267	-	267
Charges locatives refacturées		2 184	-	2 184
Charges locatives et taxes sur immeubles		- 3 065	-	- 3 065
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>16 828</b>	<b>88</b>	<b>16 916</b>
Frais de gestion et autres frais généraux		- 2 832	-	- 2 832
Variation de valeur des immeubles de placement		- 6 955	- 6 576	- 13 531
Résultat de cession des immeubles de placement		1 833	- 1 800	33
Pertes de valeur sur créances clients		- 1 183	-	- 1 183
Autres produits et charges		215	- 18	197
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>7 906</b>	<b>- 8 306</b>	<b>- 400</b>
Dividendes reçus		1 212	-	1 212
Produits financiers		240	-	240
Charges financières	24.6	- 2 491	- 18	- 2 508
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	24.5	4 086	- 79	4 007
<b>Résultat financier net</b>		<b>3 048</b>	<b>- 96</b>	<b>2 951</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>10 953</b>	<b>- 8 402</b>	<b>2 551</b>
Impôt sur les sociétés		- 46	16	- 29
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>10 908</b>	<b>- 8 386</b>	<b>2 522</b>

Compte tenu de son activité, les principaux impacts du passage en normes IFRS pour SELECTIRENTE concernent la comptabilisation des immeubles de placement et des instruments financiers, ainsi que la reconnaissance des produits de loyers.

#### Note 24.1 Comptabilisation des immeubles de placement

En application de la norme IAS 40, la Société a fait le choix du modèle de la juste valeur pour la comptabilisation des immeubles de placement. En règles comptables françaises, les actifs immobiliers sont comptabilisés par composant, amortis sur leur durée d'utilisation et font le cas échéant l'objet de dépréciation si leur valeur recouvrable devient inférieure à leur valeur vénale.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, date de transition, les immobilisations corporelles remplissant la définition des immeubles de placement ont été reclassées en immeubles de placement (impact de 234 469 K€) et les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur pour un montant hors droits de 305 624 K€. L'impact de la mise en juste valeur des immeubles de placement au 1<sup>er</sup> janvier 2020 est comptabilisé en capitaux propres pour un montant de 71 155 K€ figurant sur la ligne Réserves.

Les amortissements des immobilisations corporelles remplissant la définition des immeubles de placement sont annulés et la variation de juste valeur des immeubles de placement entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2020 est constatée en résultat. L'impact de ce retraitement est de 6 576 K€.

La plus value réalisée en 2020 sur la cession des actifs immobiliers a été éliminée pour un montant de 1 800 K€ par capitaux propres dans les comptes en normes IFRS clos le 31 décembre 2020 du fait de la mise en juste valeur

constatée au 1<sup>er</sup> janvier 2020, date de transition. Le montant de 33 K€ maintenu au 31 décembre 2020 correspond à la variation de juste valeur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 des actifs cédés sur 2020.

#### Note 24.2 Titres de portefeuille

Les titres de portefeuille comprennent :

- des parts de SCPI à capital fixe et des actions qualifiées d'instruments de capitaux propres comptabilisés en juste valeur par résultat, sur option ; et
- des parts d'OPCI et de SCPI à capital variable classés en instruments de dette, comptabilisés en juste valeur par résultat.

L'impact de la mise en juste valeur de ces instruments financiers au 1<sup>er</sup> janvier 2020 est de 332 K€ en contrepartie des capitaux propres. La variation de juste valeur comptabilisée en résultat en 2020 est un montant négatif de 7 K€.

#### Note 24.3 Autres actifs financiers, y compris dérivés

Les autres actifs financiers comprennent les usufruitiers temporaires de parts de SCPI et les dérivés qui sont comptabilisés en juste valeur par résultat en normes IFRS.

L'impact de leur mise en juste valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2020 s'élève à 18 K€ pour les usufruitiers temporaires de parts de SCPI et à 14 K€ pour les dérivés (swaps de taux d'intérêt). L'impact résiduel est explicité dans la note ci-après sur la comptabilisation des actions propres.

La variation de juste valeur sur l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élève à 245 K€ pour les usufruitiers temporaires de parts de SCPI et à -10 K€ pour les dérivés.

**Note 24.4 Impôts différés**

Les impôts différés actifs sont calculés sur les différences temporelles entre la base fiscale et la valeur comptable des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers affectés au secteur taxable. L'impact à l'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2020 de 60 K€ est comptabilisé par la contrepartie des capitaux propres et l'impact sur 2020 figure sur la ligne Impôt sur les sociétés pour un montant de 16 K€.

**Note 24.5 Comptabilisation des actions propres**

Les actions propres dans le cadre du contrat de liquidité sont comptabilisées en diminution des capitaux propres en normes IFRS. Les actions propres figurant à l'actif en règles comptables françaises ont donc été reclassées de la ligne Autres actifs financiers en capitaux propres pour un montant de 271 K€ au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les plus values de cession de 8 K€ en 2020 sont éliminées en normes IFRS sur la ligne Résultat de cession des actifs financiers.

**Note 24.6 Comptabilisation des emprunts bancaires**

Les emprunts bancaires sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La Société n'a pas utilisé l'option IFRS 1 pour la juste valeur des

emprunts à la date d'ouverture et a appliqué la méthode du TIE de façon rétrospective depuis l'origine des emprunts. L'impact négatif de 1 030 K€ a été comptabilisé en augmentation des capitaux propres sur la ligne Réserves au 1<sup>er</sup> janvier 2020. L'impact sur l'exercice 2020 est de 18 K€ et figure sur la ligne Charges financières.

**Note 24.7 Provisions**

Les provisions pour gros entretien sont éliminées au 1<sup>er</sup> janvier 2020 par les capitaux propres pour un montant de 441 K€.

**Note 24.8 Créances clients et produits de loyers**

Dans le cadre de la norme IFRS 16, les avantages accordés aux locataires considérés comme des avantages incitatifs à la location (franchises de loyers, paliers de loyers, financement des travaux du preneur depuis la date d'octroi de ces avantages) sont étalés sur la durée ferme du bail.

L'impact de l'étalement des avantages accordés aux locataires est de 92 K€ sur les créances clients par la contrepartie des capitaux propres à la date de transition (au 1<sup>er</sup> janvier 2020) et de 88 K€ sur le résultat de l'exercice 2020 (ligne Produits de loyers bruts).

## 18.3 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### TRANSFORMATION JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Pour rappel, 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

Contrairement à l'année 2020 pendant laquelle l'épidémie de la COVID-19 a engendré la fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels », l'année 2021, sous l'effet d'une vaccination protégeant une grande partie de la population française, a connu la réouverture de tous les commerces de proximité à partir du printemps.

## 18.4 AUTRES INFORMATIONS

### **Honoraires de commissariat aux comptes**

Au titre de l'année 2021, les honoraires du commissariat aux comptes s'élèvent à 93 902 €.

La pandémie a porté en 2020 un coup sévère à un certain nombre de locataires dont les performances n'étaient déjà pas exceptionnelles avant la crise sanitaire. Selectirente a su faire preuve de souplesse et a accordé aux locataires TPE et PME confrontés à des fermetures administratives provisoires, au cas par cas et en fonction de la situation financière de chacun, quelques abandons de loyers et mesures d'étalement de paiement.

En 2021, la fin des confinements a généré une reprise économique certaine et une augmentation de la consommation des ménages, permettant à la majorité des commerçants situés dans les bonnes zones de chalandise de retrouver un niveau de chiffre d'affaires proche de celui de 2019.

Le niveau d'impayés des locataires de Selectirente a sensiblement diminué en 2021 et les taux de recouvrement ont nettement augmenté.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2021 affiche une amélioration certaine en s'établissant à 92 % à fin décembre 2021 et à 96 % à la date du 31 mars 2022 (contre 89 % des loyers et des charges de l'exercice 2020 à fin 2020). Ainsi, ce taux de recouvrement est retourné à sa quasi-normalité.

Etant donné l'incertitude quant à la durée de l'épidémie qui semble s'estomper en ce début d'année 2022, les conséquences de cette situation sur le résultat de la Société pour 2022 devraient diminuer au gré des mesures sanitaires et vaccinales recommandées par le gouvernement.

De plus, SELECTIRENTE bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (562 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre de locataires et par secteur d'activité notamment).

Tout au long de la crise sanitaire liée à la COVID-19, 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.

SELECTIRENTE entame l'année 2022 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de près de 23 M€. SELECTIRENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle qui devrait s'atténuer dans le temps.

## 18.5 TABLEAU DU PATRIMOINE DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat
NANTERRE	92000	4, place Gabriel Péri	ABEO Audition	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
PARIS	75018	40, rue Damremont	SOGIVA	83	15/10/1998
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	Yair	24	22/06/1999
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	Au verger fleuri	29	22/06/1999
PARIS	75009	17, rue du Fg Montmartre	Pharmacie Teboul Gazeres	141	06/07/1999
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS	543	13/12/1999
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	Avril Audiovisuel	264	13/12/1999
DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	Pollet Distribution	554	21/12/1999
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
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED - Parking	0	19/09/2000
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BEN AYAD Jamel (pressing)	37	19/09/2000
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED - Parking	0	19/09/2000
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS	1118	29/09/2000
BIDART	64210	avenue de Bayonne	SAS Maison Dufau Ameublement	672	29/09/2000
BIDART	64210	avenue de Bayonne	Libre		29/09/2000
PARIS	75012	6 rue de Lyon	Les Monnaies de Lyon	57	03/10/2000
PARIS	75012	6 rue de Lyon	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	20/10/2000
CREIL	60100	Quartier République	ADECCO	119	27/10/2000
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	AMLS	41	13/12/2000
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	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
PARIS	75011	36 rue Sedaine	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
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Amayas Coiffure	37	12/01/2001
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France	155	15/01/2001
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	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	Exact	18	11/04/2001
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne	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	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
PARIS	75013	46 boulevard Arago	BALMAR	49	12/10/2001
PARIS	75013	46 boulevard Arago	NGHE Christophe	17	12/10/2001
PARIS	75020	11/13 rue Ménilmontant	Bazar	214	23/11/2001
PARIS	75020	68/70 rue Belgrand	Milg	42	27/11/2001
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	L'opticien Afflelou	220	20/03/2002
ORLEANS	45100	rue Anthelme Brillat Savarin	CTA Fleury	500	20/03/2002
ORLEANS	45100	rue Anthelme Brillat Savarin	Debrecon	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
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Pharmacie de Chanzy	101	01/10/2002
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Commerces Multiples	19	01/10/2002
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	13 rue du Général Leclerc	CAISSE D' EPARGNE	152	30/10/2002
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	13 rue du Général Leclerc	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
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	S.A.S Laura Todd	34	04/02/2003
PARIS	75016	23 rue d'Auteuil	Le Jardin des 2 frères	56	04/02/2003
AUCH	32000	58 avenue des Pyrénées	Picard Surgelés	335	15/07/2003
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
DORLSHEIM	67120	rue Mercure	Picard Surgelés	327	19/09/2003

Tableau du patrimoine direct au 31 décembre 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat
LE RAINCY	93340	122 avenue de la Résistance	SOFRADOM	58	06/02/2004
LE RAINCY	93340	122 avenue de la Résistance	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
PARIS	75019	129 avenue Simon Bolivar	O'NET PRESSING	68	11/03/2004
BEAUVAIS	60000	rue Henri Becquerel ZAC de Ther	A2 (JMT Alimentation Animale)	800	14/05/2004
ARGENTEUIL	95100	108 rue Paul Vaillant Couturier	DPA	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
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin	36	20/08/2004
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Société R.G.E	166,75	20/08/2004
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Elmo	74	20/08/2004
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Alan Copies	63	20/08/2004
PARIS	75008	5/7 rue Laborde	SARL New Lase	32	20/08/2004
PARIS	75008	5 - 7 rue de Labord	La procure	67	20/08/2004
PARIS	75008	5 - 7 rue de Labord	Thai Spa Saint Lazare	99	20/08/2004
PARIS	75008	5 - 7 rue de Labord	SCM Kiné Laborde	50	20/08/2004
PARIS	75008	5 - 7 rue de Labord	Permis Saint Lazare	71	20/08/2004
PARIS	75008	5 - 7 rue de Labord	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
LONGJUMEAU	91160	66 - 72 rue François Mitterrand	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
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	M.ARFAOUI et M.Casimiro (SAS 187 Barbershop)	68	30/06/2006
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	BOSPHORE	98	30/06/2006
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	SARL Affaire Gambetta	61	30/06/2006
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	Ateliers MTS	34	30/06/2006
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	AG DEVELOPEMENT	68	30/06/2006
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	Maluca	58	30/06/2006
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	SAE	53	30/06/2006
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	Spice Village	83	30/06/2006
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	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	Artdis	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	Libre	39	22/09/2006
CORBEIL ESSONNES	91100	32 rue Saint Spire	libre	40	22/09/2006
PARIS	75009	68 rue Lafayette	Maison 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	75010	255 rue Faubourg Saint Martin	Paris Bangla	45	17/10/2006
PARIS	75017	30 rue Brochant	Piazzo	73	25/10/2006
NAMUR BELGIQUE	05000	254 chaussée Louvain	Electro Stalle	1000	25/10/2006
PARIS	75004	rue du roi de Sicile	Dufour Wang	97	27/10/2006
SAINT QUENTIN	02100	9-11-13 rue de la Sellerie	Eurodif	2010	08/11/2006
PARIS	75002	108 rue Réaumur	OBER STR'EAT	51	26/12/2006
PARIS	75002	108 rue Réaumur	ELC Sarl	72	26/12/2006
PARIS	75002	108 rue Réaumur	SAS Sub-Hana	65	26/12/2006
PARIS	75002	108 rue Réaumur	Liife	69	26/12/2006
PARIS	75002	108 rue Réaumur	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
LE RAINCY	93340	14, avenue de La Résistance	Picard Surgelés	413	09/02/2007
LE RAINCY	93340	14, avenue de La Résistance	Sun Capital	132	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
LILLE	59000	253 rue Léon Gambetta	Libre	493	04/06/2007
PUYGOUZON	81990	5 rue Pasteur	Libre	563	19/07/2007
PUYGOUZON	81990	5 rue Pasteur	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



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat
PARIS	75016	115 rue Lauriston	Pressing Poincare	59	27/07/2007
PARIS	75017	110 rue des Dames	SARL Ikuzo	63	27/07/2007
PARIS	75017	110 rue des Dames	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	Burger King Restauration	1417	12/12/2007
DIJON	21000	17 rue de la Liberté	Oralia Sicov	652	
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	SARL El harbi	407	13/12/2007
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	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
ALBERTVILLE	73200	8 rue Gambetta	Libre	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
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	SARL Diamant Styl'	34	05/09/2008
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	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	AGD	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
GRENOBLE	38000	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
PARIS	75011	31 boulevard Voltaire	Optique Duroc	61	03/07/2009
PARIS	75011	55/57 rue de la Roquette	Jean	43	03/07/2009
PARIS	75011	55/57 rue de la Roquette	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
PARIS	75017	17 rue Guersant	Lok Siam	145	30/07/2009
PARIS	75017	17 rue Guersant	Maya créations	45	30/07/2009
PARIS	75002	112 rue Réaumur	Nelkin	96	12/08/2009
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
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
BOULOGNE SUR MER	62200	20-26 boulevard de Clocheville	Distribution Casino	491	01/12/2009
BOULOGNE SUR MER	62200	20-26 boulevard de Clocheville	Cary Alain	159	01/12/2009
BOULOGNE SUR MER	62200	20-26 boulevard de Clocheville	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
PARIS	75009	3 boulevard Rochechouart	Crédit Lyonnais	67	21/05/2010
PARIS	75004	2 rue Ferdinand Duval	Dragon	85	21/05/2010
PARIS	75004	2 rue Ferdinand Duval	Parisienne-grassoise de parfum	80	21/05/2010
PARIS	75003	1 rue Commines	JLO Turenne	61	21/05/2010
PARIS	75003	1 rue Commines	Libre	71	21/05/2010
ASNIERES SUR SEINE	92600	31-33 Grande Rue Charles de Gaulle	Elexia	112	21/05/2010
ASNIERES SUR SEINE	92600	31-33 Grande Rue Charles de Gaulle	Eyelope	53	21/05/2010
PARIS	75017	99 boulevard Gouvion Saint Cyr	Senco Pereire	645	11/06/2010
PARIS	75017	99 boulevard Gouvion Saint Cyr	Libre		11/06/2010
PARIS	75011	119 boulevard Voltaire	M.Ali AMJAD (IMA BAZAR)	97	05/08/2010
PARIS	75011	119 boulevard Voltaire	Luma	12	05/08/2010
BOURGES	18000	5 boulevard Clémenceau	Picard Surgelés	519	14/10/2010
ANTWERPEN	2000	8 Jezusstraat	Krantenwinkel Peeters BV	137	03/11/2010
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	Neckermann Belgium	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
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 et 110 avenue Achille Peretti 5-11 et 15/17 avenue Sainte Foy	La Dolce Vita	86	
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 et 110 avenue Achille Peretti 5-11 et 15/17 avenue Sainte Foy	CG Neuilly	125	

Tableau du patrimoine direct au 31 décembre 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 et 110 avenue Achille Peretti 5-11 et 15/17 avenue Sainte Foy	Pharmacie Peretti	154	
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 et 110 avenue Achille Peretti 5-11 et 15/17 avenue Sainte Foy	Jardin de Neuilly	119	
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 et 110 avenue Achille Peretti 5-11 et 15/17 avenue Sainte Foy	La Carrefour Papeterie Librairie (Lamartine)	278	
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 et 110 avenue Achille Peretti 5-11 et 15/17 avenue Sainte Foy	Como Wagram	147	
MOL	2400	Statiestraat 38a et 40	Proximus (Belgacom N.V)	240	28/09/2012
MOL	2400	Statiestraat 38a et 40	Libre	380	28/09/2012
DREUX	28100	7, Rue de Paris	LA Poste	341	04/12/2012
SENS	89100	101, Grande Rue	Libre	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'Alsemberg, 749	Libre	106	14/10/2013
LE MANS	72000	39 Rue des Minimes/9 Place Aristide Briand	CRCAM Anjou Maine	53	17/12/2013
LE MANS	72000	39 Rue des Minimes/9 Place Aristide Briand	SARL Beauty 72	92	17/12/2013
LE MANS	72000	39 Rue des Minimes/9 Place Aristide Briand	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'Alsemberg, 839	Sohayb SPRL	90	30/01/2014
BLOIS	41000	25/27 Rue Denis Papin	SEPHORA	576	21/02/2014
BLOIS	41000	25/27 Rue Denis Papin	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
VICHY	03200	12 Rue Georges Clémenceau	PROMOD	228	26/03/2014
VICHY	03200	12 Rue Georges Clémenceau	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
VERSAILLES	78000	5 Rue du Gal Leclerc	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	Cuisines & bains Trocadéro	119	30/07/2014
PARIS	75008	101 Boulevard Hausmann	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	RE Done EU S.R.L	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	Libre	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
TOULOUSE	31000	45 rue des Tourneurs	M. et Mme Gautrand	50	10/12/2015
TOULOUSE	31000	45 rue des Tourneurs	Mme Rabiller Sandrine	81	10/12/2015
TOULOUSE	31000	45 rue des Tourneurs	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
AVIGNON	84000	1 rue de l'Oriflamme-25 rue de la Croix	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
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
LYON	69005	5 rue Gadagne-2 rue Saint Jean	Rayane and Co	0	26/12/2017
LYON	69005	5 rue Gadagne-2 rue Saint Jean	Rayane and Co	0	26/12/2017
LYON	69005	5 rue Gadagne-2 rue Saint Jean	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
PARIS	75002	31 boulevard de bonne nouvelle	SAS RS Optic	25	27/02/2018
PARIS	75009	29 rue du Faubourg Montmartre	SARL ATELIER DU CUISTO	84	08/03/2018



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat
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	Aboso	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	44 avenue de la Grande Armée	Nouvelle Victoire	496	07/11/2018
PARIS	75003	28 RUE RAMBUTEAU	FONCIA TRANSACTION FRANCE	31	18/01/2019
LYON	69003	54 COURS DE LA LIBERTE	EDA	109	28/02/2019
CLERMONT FERRAND	63000	2 RUE JEAN ROCHON	C Vrac	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	La récolte	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	MKAO	109	25/10/2019
PARIS	75016	146 rue de la Pompe	Beauty Story	78	25/10/2019
PARIS	75016	146 rue de la Pompe	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	218	25/10/2019
PARIS	75007	12 place Joffre	Libre	47	25/10/2019
PARIS	75017	21 rue Poncelet	Witradis	70	25/10/2019
PARIS	75017	21 rue Poncelet	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	Churrascarria 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
PARIS	75012	56 boulevard Picpus	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
PARIS	75015	83 rue de la Convention	Librairie l'Instant	67	25/10/2019
PARIS	75015	83 rue de la Convention	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
LYON	69004	17 place de la Croix-rousse	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
LYON	69008	3 place du 11 novembre 1918	Caisse d'Epargne Rhone Alpes	289	28/05/2020
LYON	69008	3 place du 11 novembre 1918	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
PARIS	75012	22 rue de Lyon - 49 avenue Ledru Rollin	Harmonie mutuelle Foncière et Lieux de vie	122	08/06/2020
PARIS	75015	2 rue Sarasate - 93 rue de la Convention	Pharmagreen Boucicaud	99	08/06/2020
PARIS	75017	113 rue de Courcelles	Sweet Pants	80	08/06/2020
PARIS	75017	113 rue de Courcelles	HCG France	84	08/06/2020
PARIS	75017	113 rue de Courcelles	Noizat Liliane	78	08/06/2020
PARIS	75015	1 rue Sarasate - 91 rue de la Convention	Nop Alice	26	08/06/2020
PARIS	75015	1 rue Sarasate - 91 rue de la Convention	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	Le Stay Paris	77	04/06/2020
PARIS	75010	4 rue du château Landon	Bobby barber	32	04/06/2020
PARIS	75018	55 boulevard Barbès	New York Nails	33	04/06/2020
PARIS	75018	55 boulevard Barbès	Barbès distribution	618	04/06/2020
PARIS	75015	27 quia 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	Jamm Bell	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

Tableau du patrimoine direct au 31 décembre 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat
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	Minna	82	30/06/2020
LYON	69001	12 rue d'Algérie	Libre	36	30/09/2020
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
PARIS	75014	27 rue raymond Losserand	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
PARIS	75015	94 bis,96, 96 bis et 98 avenue de Suffren	Illumination Mac Guff SAS	546	11/09/2020
PARIS	75015	94 bis,96, 96 bis et 98 avenue de Suffren	Illumination Mac Guff SAS	473	11/09/2020
PARIS	75015	94 bis,96, 96 bis et 98 avenue de Suffren	Illumination Mac Guff SAS	554	11/09/2020
PARIS	75015	94 bis,96, 96 bis et 98 avenue de Suffren	Illumination Mac Guff SAS	1028	11/09/2020
PARIS	75015	94 bis,96, 96 bis et 98 avenue de Suffren	Illumination Mac Guff SAS	1592	11/09/2020
PARIS	75015	94 bis,96, 96 bis et 98 avenue de Suffren	Illumination Mac Guff SAS	0	11/09/2020
PARIS	75015	94 bis,96, 96 bis et 98 avenue de Suffren	Sixt SAS	0	11/09/2020
PARIS	75015	94 bis,96, 96 bis et 98 avenue de Suffren	Libre	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
LYON	69001	21-23 rue d'Algérie	TW Terreaux	284	
LYON	69001	21-23 rue d'Algérie	Cavalcante	17	
LYON	69001	21-23 rue d'Algérie	Terme optique	67	
LYON	69001	21-23 rue d'Algérie	Le cri du Kangourou	217	
LYON	69001	21-23 rue d'Algérie	CMCV Corporation	90	
LYON	69001	21-23 rue d'Algérie	Akdag	259	
LYON	69001	21-23 rue d'Algérie	Akdag	58	
LYON	69001	21-23 rue d'Algérie	Bezeghiche	137	
LYON	69001	21-23 rue d'Algérie	Effect On line	247	
ASNIERES	92600	40 grande rue Charles de gaulle	CTF Optique	28	18/12/2020
ASNIERES	92600	40 grande rue Charles de gaulle	MSW	87	
ASNIERES	92600	84 rue des Bourguignons	Marionnaud	177	18/12/2020
ANNEMASSE	74100	20 rue du Chablais	La vie claire	287	18/01/2021
PARIS	75001	10 rue Gomboust	Kevin Robine	48	18/01/2021
PARIS	75006	90 rue de Rennes	Libre	167	21/01/2021
PARIS	75012	72 cours de Vincennes	Mila O.C	81	29/01/2021
MENTON	06500	1 rue Palmaro	Armand hiery	111	16/02/2021
CLERMONT FERRAND	63100	35 place de Jaude - 28 rue de la Tour d'Auvergne	35 Jaude	106	16/02/2021
CLERMONT FERRAND	63100	35 place de Jaude - 28 rue de la Tour d'Auvergne	New Naf Naf	328	
PARIS	75018	2-4 place Charles Bernard	Nicolas	169	16/02/2021
PARIS	75018	2-4 place Charles Bernard	GTD Vision	78	
PARIS	75018	2-4 place Charles Bernard	Maczka Hélène	19	
PARIS	75018	2-4 place Charles Bernard	Libre	46	
PARIS	75017	62 avenue des Ternes	Benoit Bistro Développement	328	25/02/2021
PARIS	75005	23 rue des écoles	Cinémas 21	188	04/03/2021
CLERMONT FERRAND	63000	24rue du 11 novembre	IKKS Retail	80	25/03/2021
ASNIERES	92600	236-238 avenue d'Argenteuil	Artex	204	30/03/2021
ASNIERES	92600	236-238 avenue d'Argenteuil	Automobile Technique	465	
ASNIERES	92600	236-238 avenue d'Argenteuil	Le Palmier	79	
COURBEVOIE	92400	58 boulevard de Verdun	Eximius Conseil	174	30/03/2021
LEVALLOIS PERRET	92300	81 rue Chaptal	Mathys 2004	80	30/03/2021
LEVALLOIS PERRET	92300	81 rue Chaptal	Clean Land	45	30/03/2021
PARIS	75016	42 rue de l'Amiral Hamelin	Alinaldo	70	30/03/2021
PARIS	75020	61-63 boulevard Mortier	Mme Herouard	85	30/03/2021
PARIS	75020	61-63 boulevard Mortier	M. et Mme El Aissine	40	
PARIS	75020	61-63 boulevard Mortier	Nina	89	
LYON	69002	6 place Bellecour	Groupe WELL - France canapés	158	12/04/2021
PARIS	75017	1-3 avenue Niel	Micromania	290	04/05/2021
VERSAILLES	78000	34 rue du Général Leclerc	Caisse d'Epargne Ile de France	243	04/05/2021
PARIS	75020	244 rue des Pyrénées	Braderie des Pyrénées	51	07/05/2021
BORDEAUX	33000	16 cours Georges Clémenceau	Wolford Paris	72	06/05/2021



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Holding Carrere	200	31/05/2021
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Ecritel	28	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Serge Fournier	113	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Hima News	172	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	LOT (Langue Onze Toulouse)	379	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Nacarat	181	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Notre maison	153	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Jean-Philippe Pelegry	87	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Editions Privat	179	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Société Générale	1293	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Société Générale	205	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Talents RH	74	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Third Editions	53	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Institut supérieur Vidal	423	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Institut supérieur Vidal	182	
TOULOUSE	31000	36-38 rue de Metz - 10 rue des Arts	Free Mobile	0	
PARIS	75001	39 rue des Petits Champs	Virgil	48	28/05/2021
TOULOUSE	31000	40 rue d'Alsace Lorraine	Mayfair & Cie	70	04/06/2021
PARIS	75017	105 avenue de Saint-Ouen	A la pointe	106	01/07/2021
PARIS	75003	46 rue de Saintonge	Just dress	38	13/07/2021
PARIS	75008	15 boulevard des Batignolles	Whist	25	23/08/2021
AIX EN PROVENCE	13100	6 rue de la verrerie	BCLM	105	15/09/2021
AIX EN PROVENCE	13100	24 forum des Cardeurs	Le Papagayo	21	15/09/2021
AIX EN PROVENCE	13100	24 forum des Cardeurs	Libre	0	
LYON	69008	115 avenue des Frères Lumières	BNP PARIBAS	85	04/10/2021
LYON	69008	115 avenue des Frères Lumières	BNP PARIBAS	80	
ANNECY-LE-VIEUX	74940	133 avenue de Genève	Maaf Assurances	248	22/10/2021
ANTIBES	06600	14 avenue de Nice - Allée des Phalènes	Maaf Assurances	246	22/10/2021
ARCACHON	33120	33 boulevard du Maréchal Leclerc	Maaf Assurances	217	22/10/2021
BEGLES	33130	202 route de Toulouse	Maaf Assurances	220	22/10/2021
BORDEAUX	33000	47 cours Georges Clémenceau	Maaf Assurances	146	22/10/2021
BRIE COMTE ROBERT	77170	2 rue de la chaussée	Maaf Assurances	170	22/10/2021
FREJUS	83600	Avenue de Provence- quartier des Fougasses	Maaf Assurances	217	22/10/2021
ISSY LES MOULINEAUX	92130	81 boulevard Galliéni - 54 rue Hoche	Maaf Assurances	151	22/10/2021
LA PERREUX SUR MARNE	94170	2 allée Victor Basch	Maaf Assurances	241	22/10/2021
LEVALLOIS PERRET	92300	98-100 rue Aristide Briand	Maaf Assurances	301	22/10/2021
LYON	69001	138-140 boulevard Croix Rousse	Maaf Assurances	49	22/10/2021
LYON	69002	2 quai St Antoine	Maaf Assurances	143	22/10/2021
MANTES LA JOLIE	78200	18 rue Chanzy	Maaf Assurances	102	22/10/2021
MARSEILLE	13006	24-26 avenue du Prado	Cibail	1120	22/10/2021
MERIGNAC	33700	12-14-16-18 avenue de l'Yser	Maaf Assurances	125	22/10/2021
NANTES	44000	4 rue de la Haute Casserie	Maaf Assurances	57	22/10/2021
PARIS	75016	74-76 rue Michel Ange	NH services	80	22/10/2021
PARIS	75011	10 boulevard Beaumarchais	Maaf Assurances	331	22/10/2021
PARIS	75017	24 boulevard des Batignolles	Maaf Assurances	101	22/10/2021
PARIS	75019	25-29 rue de Crimée	Le labo du sourire	224	22/10/2021
PARIS	75014	80-84 rue Didot	Maaf Assurances	105	22/10/2021
PARIS	75015	119 à 125 boulevard de Grenelle	Maaf Assurances	268	22/10/2021
PARIS	75013	71 avenue des Gobelins	Maaf Assurances	128	22/10/2021
ST JEAN DE LUZ	64500	52 boulevard Victor Hugo	Maaf Assurances	71	22/10/2021
ST MEDARD EN JALLES	33160	57 à 61 avenue Montesquieu	Maaf Assurances	145	22/10/2021
TALENCE	33400	218 cours Gambetta	Maaf Assurances	137	22/10/2021
TOULOUSE	31000	50 avenue de Grande-Bretagne	Cibail	1074	22/10/2021
TOULOUSE	31000	2 rue du Caillou gris - 65 avenue des Minimes	Sovitrat 16	135	22/10/2021
NANTES	44000	12 place de la Bourse	AJMT Pop	68	10/11/2021
VENDOME	41100	28 rue du Change	Mutualité Française Centre-Val de Loire (MFCVL)	61	10/11/2021
CHATELLERAULT	86100	53 rue de Bourbon	Monsieur Joli GERARD	128	10/11/2021
PARIS	75011	1 rue des Taillandiers	CRTF 9	121	10/11/2021
PARIS	75011	1 rue des Taillandiers	Turc Henri	65	10/11/2021
PARIS	75001	5 rue Perrault	Libre	115	10/11/2021
PARIS	75011	103 rue Oberkampf	Ober str' eat	50	10/11/2021
PARIS	75002	3-7 rue Saint Augustin	SAS Manel	54	10/11/2021
CLICHY LA GARENNE	92100	5 rue de Villeneuve	Villeneuve librairie	57	10/11/2021
CLICHY LA GARENNE	92100	3 rue de Villeneuve	Tina	37	10/11/2021
TOULOUSE	31000	33 rue des Frères Lion	Ile de France B.A.P	67	10/11/2021
LORIENT	56100	178 rue de Belgique	Les vins de Flo	170	10/11/2021
LE PLESSIS ROBINSON	92350	11 Grande Rue	AMI	124	10/11/2021
PARIS	75012	3 rue de Prague	SARL Table	83	10/11/2021
VINCENNES	94300	144 avenue de Paris	ESN Gestion	132	10/11/2021
VINCENNES	94300	144 avenue de Paris	Auream Fortunae Domus	85	10/11/2021
PONTOISE	95300	4 rue Carnot	Sogipontoise	361	10/11/2021
LE TOUQUET	62520	60 rue Saint Jean	Mango France	275	10/11/2021
LA PANNE	8660	143 Zeelaan	Diema's Boerenbrood	120	10/11/2021
PARIS	75002	57, rue Sainte Anne	GFP	26	10/11/2021
PARIS	75002	57, rue Sainte Anne	Bottles SARL	81	10/11/2021
LA NAPOULE	06210	525 Avenue de Cannes	SARL Le Royaume des mers	76	10/11/2021
LEVALLOIS PERRET	92300	43 Rue Gabriel Peri / 9 Rue Hoche	Les Envies	67	10/11/2021
ANTIBES	06600	30 Bis Boulevard Wilson	Bodyhit Antibes	110	10/11/2021
NICE	06000	39 Avenue de la Californie	IZIAUTO	35	10/11/2021
RENNES	35000	26 Quai Duguay Trouin	Staffmatch France 13	71	10/11/2021
VERNON	27200	1 Bis, rue des Tanneurs	Vergoform	36	10/11/2021
PONTIVY	56300	6 Rue Lorois	Breizh Algae restauration	179	10/11/2021
PONTIVY	56300	10 Rue Lorois	Mickael Rault	109	10/11/2021
MONTEILIMAR	26200	18 Rue Pierre Julien	Libre	106	10/11/2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat
LAVAL	53000	9-15 Allée du vieux Saint Louis	Assurances 2000	96	10/11/2021
LAVAL	53000	9-15 Allée du vieux Saint Louis	Compain	0	10/11/2021
BOURGOIN-JALLIEU	38300	2 Place du Château	SARL Correia	68	10/11/2021
CHOLET	49300	114 Rue nationale	SAS l'Instant Nature	109	10/11/2021
PARIS	75009	6 Rue de Maubeuge	M.Mourad ALLILI	71	10/11/2021
ALBERTVILLE	73200	46/48 Rue de la République	F.I.B	215	10/11/2021
PARIS	75011	54 Rue Basfroi	Mme Trinh Yan Kam Fong	86	10/11/2021
NICE	06000	1 Rue Dabray	SCRV	141	10/11/2021
MARSEILLE	13006	37-39 avenue du Prado	SARL Prado immobilier	217	10/11/2021
LIER	02500	Grote Markt 30	Royal lier Sprl	112	10/11/2021
RENNES	35000	Allée Morvan Lebesque	Lautin	82	10/11/2021
ANNEMASSE	74100	15 avenue Pasteur	SARL Lune and Co	86	10/11/2021
CLAMART	92140	36-36 bis avenue Jean Jaurès	SAS KMG	25	10/11/2021
BAYONNE	64100	39-41-45 rue Port Neuf/8 rue de l'Orbe	Monoprix Exploitation	2925	24/11/2021
CHAMPIGNY SUR MARNE	94500	42 avenue Roger Salengro/2 avenue Maxime Gorki	Maaf Assurances	218	23/11/2021
CLERMONT FERRAND	63000	5 à 15 rue du Maréchal Foch	Maaf Assurances	236	23/11/2021
VILLEURBANNE	69100	3 et 5 rue Paul Verlaine	Maaf Assurances	128	23/11/2021
TOULOUSE	31000	2 rue Cantegril	School Rag	144	22/12/2021
TOULOUSE	31000	2 rue Cantegril	ZV France	122	

## 18.6 TABLEAU DU PATRIMOINE INDIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 4 570 parts	273 229	6 332	449	280 010	
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 81 parts	21 685	-	1 037	22 722	
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 12 915 parts	1 127 881	11 836	20 084	1 159 801	
SCPI SOFIPIERRE	Usufruit temporaire de 988 parts	148 878	2 382	2 373	153 633	
SCPI IMMORENTE 2	Usufruit temporaire de 220 parts	9 239	462	-	9 701	
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	
<b>Total immobilisations incorporelles</b>		<b>1 602 848</b>	<b>27 419</b>	<b>25 303</b>	<b>1 655 570</b>	
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
SCPI IMMORENTE 2	5 602 parts	1 540 550	77 028	-	1 617 578	
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200 parts	2 000 000	-	-	2 000 000	
SARL ROSE	6 000 parts	1 200 000	-	-	1 200 000	
CIMES ET CIE						
<b>Total TIAP</b>		<b>10 064 945</b>	<b>88 255</b>	<b>255 448</b>	<b>10 408 648</b>	<b>754 431</b>
Vastned Retail N.V	651 550 titres	16 318 546	1 951	-	16 320 497	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>27 986 339</b>	<b>117 625</b>	<b>280 751</b>	<b>28 384 715</b>	<b>754 431</b>

# 19 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

<b>19.1</b>	<b>RAPPORT DE LA GÉRANCE SUR LES RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>174</b>
<b>19.2</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>186</b>
<b>19.3</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>199</b>
<b>19.4</b>	<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>201</b>
<b>19.5</b>	<b>PROJETS DE RÉOLUTIONS</b>	<b>207</b>

# 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 :

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

- **Première résolution** - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- **Deuxième résolution** - Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, transfert de réserves et distribution ;
- **Troisième résolution** - Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- **Quatrième résolution** - Fixation de la rémunération annuelle des membres du Conseil de surveillance ;
- **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 2021 ;
- **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 2021 ;
- **Septième résolution** - Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance ;
- **Huitième résolution** - Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables au Conseil de surveillance ;
- **Neuvième résolution** - Approbation des informations mentionnées à l'article L.22-10-9, I du Code de commerce présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise ;
- **Dixième résolution** - Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre de l'exercice 2021 à la Gérance ;
- **Onzième résolution** - Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre de l'exercice 2021 au Président du Conseil de surveillance ;
- **Douzième résolution** - Autorisation à donner à la Gérance, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;
- **Treizième résolution** - Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales ;

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

- **Quatorzième résolution** - Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- **Quinzième résolution** - Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- **Seizième résolution** - Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
- **Dix-septième résolution** - Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
- **Dix-huitième résolution** - Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- **Dix-neuvième résolution** - Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société - avec suppression du droit préférentiel de souscription - dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier ;
- **Vingtième résolution** - Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans droit préférentiel de souscription ;
- **Vingt-et-unième résolution** - Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société - avec suppression du droit préférentiel de souscription - en cas d'offre publique initiée par la Société ;
- **Vingt-deuxième résolution** - Plafond global des augmentations de capital ;
- **Vingt-troisième 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. 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.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

### **I. Approbation des états financiers 2021 (1<sup>ère</sup> résolution)**

Le premier point à l'ordre du jour porte sur l'approbation des comptes annuels de Selectirente (1<sup>ère</sup> résolution). Les comptes de Selectirente pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'arrêtés par la Gérance, font ressortir un bénéfice net de 21 057 197,23 euros contre un bénéfice net de 10 907 723,92 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<sup>ème</sup> résolution)**

Au titre de la 2<sup>ème</sup> résolution, l'Assemblée est appelée à constater que le résultat net comptable de l'exercice s'élève à un bénéfice net de 21 057 197,23 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

La Gérance, en accord avec le Conseil de surveillance, propose de :

- 1) transférer un montant de 324 119,90 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) transférer un montant de 1 675 013,24 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond au cumul des compléments d'amortissements des actifs immobiliers cédés en 2021 et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;
- 3) fixer le montant du dividende à 3,60 € par action ;
- 4) d'attribuer à l'associé commandité Selectirente Gestion un dividende précipitaire de 1 502 257,68 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 ;

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

<i>Bénéfice net comptable de l'exercice 2021</i>	<b>21 057 197,23€</b>
Report à nouveau antérieur	+ 642 263,28 €
Dotations à la réserve légale	- 1 052 859,86 €
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>20 646 600,65 €</b>
<i>Distributions</i>	
Dividende en numéraire de 3,60 euros par action <sup>(1)</sup>	- 15 022 576,80 €
Préciput de l'associé commandité <sup>(1)</sup>	- 1 502 257,68 €
<b>Représentant un montant maximum <sup>(1)</sup> de</b>	<b>- 16 524 834,48 €</b>
<i>Affectation</i>	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	- 16 524 834,48 €
<b>Solde du report à nouveau</b>	<b>5 174 626,03 €</b>

*(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2021 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 :

Exercice	Dividende par action (€)
2018	3,45
2019	3,50
2020	3,25

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. Approbation des conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce (3<sup>ème</sup> 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 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, a pris fin le 3 février 2021, comme mentionné dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code du Commerce du Document d'Enregistrement Universel 2021.

### IV. Fixation de la rémunération du Conseil de surveillance

Il vous est ensuite proposé de fixer la rémunération annuelle du Conseil de surveillance.

Il vous est rappelé que la rémunération annuelle actuelle des membres du Conseil de surveillance se compose uniquement d'une somme forfaitaire versée annuellement par la Société et dont le montant a été fixé à 60 000 €.

Il est 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 la rémunération attribuée au Conseil de surveillance 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 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.

Il vous est ainsi proposé de fixer le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil de surveillance à la somme de soixante mille euros (60.000,00€)

### V. Rémunérations versées au cours de l'exercice 2021 ou attribuées au titre de l'exercice 2021 au Directoire (5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> 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, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 3 février 2021, 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 2021* ».

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 sont soumis à votre approbation dans le cadre des 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolutions.

### VI. Éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance et au Conseil de surveillance (7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> résolutions)

En application des dispositions des articles L.225-37 et L.22-10-76, II du Code de commerce, la rémunération de la Gérance et la rémunération du Conseil de surveillance sont déterminées conformément à une politique de rémunération conforme à l'intérêt social de la Société, contribuant à sa pérennité et s'inscrivant dans sa stratégie commerciale. Cette politique de rémunération est présentée et décrite au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de surveillance.

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance et de la politique de rémunération, présentée au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise et figurant à la Section 19.2 du Document d'enregistrement universel 2021 s'agissant des éléments applicables à la Gérance et des éléments applicables aux membres du Conseil de surveillance, vous serez appelés à en approuver les éléments applicables à la Gérance dans le cadre de la septième résolution et aux membres du Conseil de surveillance dans le cadre de la huitième résolution.

La politique de rémunération applicable à la Gérance soumise à votre approbation reprend sans modification la politique de rémunération de la Gérance ayant été approuvée par l'Assemblée générale du 3 février 2021.

La politique de rémunération applicable au Conseil de surveillance soumise à votre approbation reprend sans modification la politique de rémunération applicable au Conseil de surveillance ayant été approuvée par l'Assemblée générale du 3 février 2021.

### VII. Informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux (9<sup>ème</sup> résolution)

En application des dispositions de l'article L.22-10-9, 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.

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance ainsi que des informations mentionnées à l'article L.22-10-9, 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 2021, vous serez appelés à approuver lesdites informations dans le cadre de la 9<sup>ème</sup> résolution.

### VIII. Rémunérations versées au cours de l'exercice 2021 ou attribuées au titre de l'exercice 2021 à la Gérance et au Président du Conseil de surveillance (10<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> résolutions)

En application des dispositions de l'article L.225-37 et L.22-10-77, 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 qui font l'objet de résolutions distinctes pour la Gérance et le Conseil de surveillance devant être soumises à l'approbation de l'Assemblée. Les informations relatives au Gérant figurent à la Section 19.2 du Document d'enregistrement universel 2021 et celles relatives au Président du Conseil de surveillance à la même Section 19.2 du Document d'enregistrement universel 2021.

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 2021 à la Gérance et au Conseil de surveillance sont soumis à votre approbation dans le cadre des 10<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> résolutions.

### IX. Autorisation à donner à la Gérance, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société (12<sup>ème</sup> résolution)

Il vous est proposé de renouveler les dispositions de la vingt-troisième résolution votée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 3 février 2021 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il vous est ainsi proposé d'autoriser la Gérance à acheter ou à faire acheter des actions de la Société dans le respect des conditions définies par les dispositions légales et réglementaires (12<sup>ème</sup> résolution).

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

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de

service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique de marché admise instaurée par l'Autorité des marchés financiers par décision n°2018-01 du 2 juillet 2018

- d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, conformément à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre de l'article L.225-179 et suivants par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l'article L.225-197-1 et suivants et de l'article L.22-10-59 (art. L.225-197-1 et suivants avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, ou (iii) leur proposer, d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail, conformément à l'article L.22-10-62 (art. L.225-209 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-1 dudit Code ;
- d'annuler tout ou partie des actions achetées, sous réserve de l'adoption de la 30<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

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

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

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

Le prix d'achat des actions dans le cadre de la présente autorisation ne pourra excéder, hors frais d'acquisition, les limites prévues par l'article 3-2° du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016 et en tout état de cause 120 euros.

Il vous est proposé que l'Assemblée générale prenne acte que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital.

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

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à quarante millions d'euros (40 000 000 €).

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

Il vous est également proposé que l'Assemblée générale fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution.

## **DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES :**

La Gérance propose de renouveler les dispositions des vingt-quatrième à vingt-septième résolutions, ainsi que des trentième à trente-troisième résolutions votées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 3 février 2021 en annulant et remplaçant ces résolutions par les présentes.

### **X. Délégations financières (Quatorzième à vingt-deuxième résolutions)**

#### **QUATORZIÈME RÉSOLUTION**

*(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance).*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129, L.225-129-2 par renvoi de l'article L. 226- 1 dudit Code ainsi qu'aux dispositions de l'article L.228-92 dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance visées et régies par les articles L.225-149 et suivants, l'article L.22-10-55 et les articles L.228-91 et suivants (art. L.225-149 et suivants et L.228-91 et suivants avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 50.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

3. en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation :

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
- prend acte du fait que la Gérance aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
- prend acte et décide, en tant que de besoin, que, dans le cas d'émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas

absorbé la totalité de l'émission, la Gérance pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'elle déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
  - répartir librement tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;
  - offrir au public tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, non souscrites, en France ou à l'étranger ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

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

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

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

5. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

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

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

## QUINZIÈME RÉOLUTION

*(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance).*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L.225-135, L.22-10-51, L.225-136 et L.22-10-52 (art. L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code ainsi qu'aux dispositions de l'article L.228-92 dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par voie d'offre au public, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et régies par les articles L.225-149 et suivants, L.22-10-55 et L.228-91 et suivants (art. L.225-149 et suivants et art. L.228-91 et suivants avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois à la Gérance, en application de l'article L.22-10-51 (art. L.225-135, 5<sup>e</sup> alinéa, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'elle fixera en conformité avec les dispositions applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital par chaque

actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à l'expiration de la période de priorité, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L.225-134 du Code de commerce ;

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

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

6. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente résolution devra être tel que la Société reçoive pour chaque action créée ou attribuée, indépendamment de toute rémunération quelle qu'en soit la forme, intérêt, prime d'émission ou de remboursement notamment, une somme au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives ou réglementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %) ;

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

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

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

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

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

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

#### SEIZIÈME RÉSOLUTION

*(Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code :

1. autorise la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable ;

2. décide que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera (i) sur le montant du plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée, et (ii) sur le montant du plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;

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

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

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

#### DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

*(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-130 et L.22-10-50 (art. L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 50.000.000 euros ;

2. en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation, cette dernière aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal portera effet ;
- décider, en cas de distributions d'actions gratuites, que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ;
- de procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- de prélever sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

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

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

#### DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise la Gérance à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'elle décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209-2, L.22-10-62, et L.22-10-63 (art. L. 225-209 et suivants avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) et L.225-213 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-1 dudit Code.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de 24 mois, est de 10 % des actions composant le capital de la Société étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée générale.

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

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

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

#### DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

*(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société - avec suppression du droit préférentiel de souscription - dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2, 1<sup>o</sup> du Code monétaire et financier)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.22-10-51, L.22-10-52 (art. L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) par renvoi de l'article L.226-1 dudit Code et l'article L.228-92 :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée à l'article L.411-2, 1<sup>o</sup> du Code monétaire et financier, notamment à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens dudit article, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires ; et/ou
- de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (à l'exclusion d'actions de préférence) ; et/ou
- de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence) ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission. Il est en outre précisé qu'en cas d'offre visée au paragraphe 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier ce montant sera limité, conformément à la loi, à 20 % du capital par an ;
- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ; à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution ;

4. prend acte que la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance emportera de plein droit, au profit des porteurs desdites valeurs mobilières, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

5. décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où la Gérance mettra en œuvre la délégation ;

6. décide que la Gérance disposera, dans les limites fixées ci-dessus, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;

7. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

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

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

#### VINGTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L.225-147 et L.22-10-53 (art. L.225-147 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et l'article L.228-92 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L.22-10-54 (art. L.225-148 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce ne sont pas applicables ;

2. décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée générale, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;

3. prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature de titres effectués à la Société et que la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera de plein droit, au profit desdites valeurs mobilières donnant accès au capital, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

4. délègue tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière ;

5. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

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

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

#### VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6, L.22-10-49, L. 22-10-54 (art. L.225-129 à L.225-129-6, L.225-148 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et l'article L.228-92 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L.228-92, 1<sup>er</sup> alinéa, et L.228-93, 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas, du Code de commerce donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange, initiée par la Société sur les titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés visés par l'article L.22-10-54 (art. L.225-148 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce ;

2. décide de supprimer, au profit des porteurs de ces titres le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et/ou valeurs mobilières à émettre au titre de la présente délégation ;

3. décide que :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;

- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

4. prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières pourront donner droit ;

5. confère à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :

- fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et à constater le nombre de titres apportés à l'échange ;

- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance éventuellement rétroactive, des actions ordinaires nouvelles et/ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;

- déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et fixer toutes autres modalités permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'option ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite des actions ;

- et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier corrélativement les statuts ;

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

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

### VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

*(Plafond global des augmentations de capital)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce

1. fixe le plafond global des augmentations du capital social qui pourraient résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions ordinaires, réalisées

en vertu des délégations et autorisations consenties à la Gérance par la présente Assemblée générale à un montant nominal total maximal de 50.000.000 euros, compte tenu du nombre d'actions à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

2. fixe à 300.000.000 euros le montant nominal total maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en vertu des délégations et autorisations consenties à la Gérance par la présente Assemblée générale.

### XI. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales (23<sup>ème</sup> 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.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien adopter les résolutions correspondantes.

**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

La gérance de SELECTIRENTE est assurée par un Gérant unique, SELECTIRENTE Gestion, également associé commandité de la société SELECTIRENTE.

SELECTIRENTE Gestion est une société par actions simplifiée, créée le 24 novembre 2020, 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 comprend trois collaborateurs.

#### 2. Mandat du Gérant

Le mandat de SELECTIRENTE Gestion est à durée indéterminée.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce, il est précisé que le Gérant n'exerce pas d'autre fonction ni d'autre mandat.

#### 3. Rémunération de la Gérance

##### Politique de rémunération de la Gérance

Conformément à l'article L. 22-10-76, 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. Ces éléments font l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire chaque année et lors de chaque modification importante de cette politique.

La politique de rémunération de la Gérance telle que présentée ci-dessous reprend sans modification la politique de rémunération de la Gérance approuvée par les Assemblées générales du 3 février et du 4 juin 2021 à 99,99 % des suffrages exprimés. Elle a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de surveillance lors de sa réunion du 13 Avril 2022 et a été adoptée par SELECTIRENTE Gestion, en qualité de seul associé commandité de la Société, par une décision en date du 14 Avril 2022. 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..

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.

- 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.

### **Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Directoire et au Gérant au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

Il convient de distinguer la période du 1<sup>er</sup> janvier au 3 février 2021 (SA à Directoire et Conseil de surveillance) de la période du 4 février au 31 décembre 2021 (SCA avec Gérant et Conseil de surveillance):

#### **SA à Directoire et Conseil de surveillance (1<sup>er</sup> janvier au 3 février 2021)**

#### **Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

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 2021 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 3 février 2021 est de 100 %.

- 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.

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 jusqu'au 3 février 2021 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 153 381 € au titre de l'exercice 2021, 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 246 169 € au titre de l'exercice 2021, 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.

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).

## 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 PRIMONIAL 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.

### Société en commandite par actions à Gérance et Conseil de surveillance (3 février au 31 décembre 2021)

#### Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués à la gérance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Le Gérant a perçu au titre de sa rémunération fixe :

- une somme annuelle égale à 0,40% HT de l'actif brut réévalué consolidé de la Société de 1 923 752 €
- aucune avance à valoir sur cette rémunération.

Le Gérant a perçu au titre de sa rémunération variable

- 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 soit un montant total de 3 649 936 €
- 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 soit un montant total de 136 725 €.

En référence à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, il est précisé que SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises, en 2021 depuis la validation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les 28 juillet, 24 septembre et 15 décembre 2021, ainsi que les 16 février et 13 avril 2022 pour examiner le déroulement de l'exercice 2022, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion, les comptes de l'exercice de la Société. Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance à ces réunions est de 91,67 %.

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.

## 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 trois reprises en 2021, le 31 mars, le 28 juillet, le 7 octobre 2021 ainsi que le 13 avril 2022. 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 Conseil de Surveillance a, le 3 février 2021 et le 13 avril 2022, 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 ces examens 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 Pléiade, 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.

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.

### 4. Comité d'Audit et des risques

#### Composition et réunions

Le Conseil de Surveillance a créé un Comité d'Audit le 1<sup>er</sup> septembre 2010, lequel a été renommé Comité d'Audit et des risques par 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, il s'est réuni à cinq reprises les 5 mai, le 26 juillet, 21 septembre, le 14 décembre 2021, ainsi que le 14 février 2022 afin d'examiner l'information financière au titre de l'exercice 2021, en présence de la Gérance. Le rapport du Comité d'Audit et des risques a confirmé la confiance que nous pouvons avoir dans la maîtrise des risques par la Gérance au cours de l'exercice 2021.

Le taux de présence des membres du Comité d'Audit au titre de l'année 2021 est de 93,33 %.

Le comité d'Audit et des risques est 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.

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).

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, les auditeurs externes et toute autre personne peuvent assister aux réunions sur invitation du Comité.

Les auditeurs externes 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 leur 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 petites et moyennes valeurs publié par Middelnext en septembre 2016 et validé en tant que code de référence par l'AMF, qui peut être consulté sur le site internet de Middelnext ([www.middelnext.com](http://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
<b>Le pouvoir de « surveillance »</b>		
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 : Formation des « membres du Conseil »		X
R6 : Organisation des réunions du Conseil et des Comités	X	
R7 : Mise en place des Comités	X	
R8 : Mise en place d'un comité spécialisé sur la Responsabilité sociale/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE)		X
R9 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	X	
R10 : Choix de chaque administrateur	X	
R11 : Durée des mandats des membres du Conseil	X	
R12 : Rémunération des administrateurs	X	
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	X	
R14 : Relation avec les actionnaires	X	
<b>Le pouvoir « exécutif »</b>		
R15 : Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise		X
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	X	
R17 : Préparation de la succession des dirigeants		X
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social		X
R19 : Indemnités de départ		X
R20 : Régimes de retraite supplémentaires		X
R21 : Stock-options et attributions d'actions gratuites		X
R22 : Revue des points de vigilance	X	

La Société applique les recommandations du Code de gouvernance Middelnext.

- R2 - Conflits d'intérêts :

L'ensemble de diligences des conflits d'intérêts doit être indiqué dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Le Règlement intérieur du Conseil de surveillance prend en compte les obligations des membres du Conseil en matière de loyauté et de primauté de l'intérêt social de l'entreprise.

Le Règlement intérieur prévoit qu'en cas de situation de conflit d'intérêts, chaque membre du Conseil de surveillance doit faire part au Conseil de tout conflit d'intérêts même potentiel (client, fournisseur, concurrent, consultant...) ou avéré (autres mandats) le concernant. En cas de conflit d'intérêts, et en fonction de sa nature, le membre du Conseil s'abstient de voter, voire de participer aux délibérations, et en cas de conflit d'intérêt caractérisé, démissionne.

Par ailleurs, dans le choix des prestataires, un examen des conflits d'intérêts potentiels ou avérés est réalisé. Ceci a été le cas, notamment lors du choix de l'expert indépendant appelé à donner son avis sur le prix de l'action de la Société lors de l'offre publique de retrait présentée en février 2021. Ceci a été également le cas lors du choix du second Commissaire aux comptes.

- R15 - Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil:

Il est recommandé qu'une fois par an, le président du Conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du Conseil, des comités éventuels, ainsi que sur la préparation de ses travaux. Cette discussion est inscrite au procès-verbal de la séance. Le Conseil, s'il le souhaite, peut se faire accompagner par un tiers. Le président rend compte dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise que cette procédure a bien eu lieu.

En application du Code de gouvernance, le Conseil de surveillance a pu répondre à un questionnaire individuel adressé à chaque membre du Conseil. Les réponses à ce questionnaire font ressortir la grande satisfaction du mode de fonctionnement du Conseil, de la qualité des échanges et prises de décisions en son sein. La fréquence et le calendrier des réunions du Conseil et des Comités (d'Audit et des Risques et d'investissement) a été adaptée afin de tenir compte des demandes des membres du Conseil, des contraintes liées à l'activité de la Société et des obligations légales.

Par ailleurs, les réunions du Conseil et des Comités sont organisées en visio ou téléconférence chaque fois que cela est possible afin de faciliter l'organisation des agendas.

Les membres du Conseil reçoivent préalablement les documents et informations au cours de la semaine précédant les réunions du Conseil de surveillance et des Comités. Certains membres souhaitent toutefois la transmission plus en amont des documents relatifs aux questions importantes relatives au financement et aux arbitrages, et d'autres souhaitent le renforcement des informations synthétiques relatives à la gestion du patrimoine transmises au Conseil.

- R16 - Relation avec les « actionnaires » :

Au-delà des dispositions légales, le Conseil porte une attention toute particulière aux votes négatifs en analysant, entre autres, comment s'est exprimée la majorité des minoritaires. Le Conseil s'interroge sur l'opportunité de faire évoluer, en vue de l'assemblée générale suivante, ce qui a pu susciter des votes négatifs et sur l'éventualité d'une communication à ce sujet. Le rapport sur le gouvernement d'entreprise précise que cet examen a eu lieu.

Il est recommandé que, hors assemblée générale, des moments d'échange avec les actionnaires significatifs soient organisés de façon à instaurer les conditions d'un dialogue fécond.

En préalable à l'assemblée générale le « dirigeant » veille à rencontrer les actionnaires significatifs qui le souhaitent tout en veillant au respect de l'égalité d'information des actionnaires.

La Gérance de la Société veille à rencontrer les actionnaires significatifs avant l'assemblée générale annuelle.

Le Conseil de surveillance n'a pas estimé qu'une communication particulière était nécessaire avec les actionnaires minoritaires, en vue de la prochaine assemblée générale de 2022.

Les résultats de l'assemblée générale réunie le 3 février 2021 relative à la transformation de la Société en Société en commandite par actions font apparaître un quorum de 93,06% et une adoption des résolutions à la quasi-unanimité (4 voix contre).

Les résultats de l'assemblée générale ordinaire annuelle réunie le 4 juin 2021 font apparaître un quorum de 96,65% et une adoption des résolutions à l'unanimité.

La Société ne met pas en œuvre certaines recommandations du Code MiddleNext. Elle en expose les raisons ci-après :

- R5 - Formation des "membres du conseil" :

Il est recommandé que le Conseil prévoie un plan de formation triennal (équivalent, par exemple, à 4 à 6 jours de

formation par « membre du Conseil » sur la période) adapté aux spécificités de l'entreprise, destiné aux « membres du Conseil » salariés ou non. Ce plan prend en compte les équivalences acquises par l'expérience. Chaque année, le Conseil fait un point sur l'avancement du plan de formation et en rend compte dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Cette recommandation est une nouvelle recommandation du code Middledenext révisé en septembre 2021.

Dans le cadre de son évaluation annuelle, le Conseil de surveillance n'a pas identifié de besoin en matière de formation.

- R8 - Mise en place d'un comité spécialisé sur la Responsabilité social/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE) :

Il est recommandé que chaque Conseil se dote d'un comité spécialisé en RSE ou se réunisse en formation de comité RSE, en fonction de sa taille. Ce comité, en fonction des sujets, travaille en lien avec les autres comités spécialisés.

Cette recommandation est une nouvelle recommandation du code Middledenext révisé en septembre 2021.

Le Conseil prend en compte la nouvelle recommandation du Code Middledenext, et la Gérance prépare actuellement une Charte ESG à présenter aux membres du Conseil avant la fin de 2022.

- R15 - Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise :

Il est recommandé qu'au-delà de la loi, et en tenant compte du contexte métier, le Conseil vérifie qu'une politique visant à l'équilibre femmes hommes et à l'équité est bien mise en œuvre à chaque niveau hiérarchique de l'entreprise. Le Conseil précise dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise la politique engagée et les résultats obtenus lors de l'exercice.

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale.

- R17 - 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.

- R18 - 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.

- R19 - 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.

- R20 - Régime de retraite supplémentaire:

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.

## 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<sup>er</sup> 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 13 avril 2022 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.

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale.

- R21 - 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

- 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 2021

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 2021.

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 2021 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Membres du Conseil de Surveillance	2019	2020	2021
M. Vaquier (Président)	0 €	0 €	0 €
M. Martinier (Vice-Président)	14 516 €	6 102 €	5 496 €
Mme. Dudan	17 419 €	6 102 €	6 412 €
SOFIDIANE	9 677 €	6 102 €	6 412 €
M. Labouret	7 742 €	4 068 €	4 580 €
M. Jariel	0 €	0 €	0 €
Mme. Mayer-Levi	0 €	0 €	0 €
M. Molino et/ou SC PRIMONIAL CAPIMMO	1 935 €	6 102 €	5 496 €
Mme. Sardari	0 €	0 €	0 €
Mme de Mortemart	n.a.	0 €	0 €
Pleiade	5 806 €	5 085 €	3 664 €
AF&CO	0 €	0 €	0 €
SOGECAP	n.a.	4 068 €	4 580 €
Sous-Total	57 096 €	37 627 €	36 641 €

Membres du Comité d'Investissements	2019	2020	2021
M. Vaquier (Président)	0 €	0 €	0 €
M. Martinier	2 903 €	4 576 €	4 122 €
M. Jariel	0 €	0 €	0 €
Sous-Total	2 903 €	4 576 €	4 122 €

Membres du Comité d'Audit et de Risque	2019	2020	2021
Mme. Dudan (Présidente)	n.a.	10 169 €	10 992 €
M. Martinier	n.a.	7 627 €	8 244 €
M. Vaquier	n.a.	0 €	0 €
Sous-Total	0 €	17 797 €	19 237 €
<b>TOTAL</b>	<b>60 000 €</b>	<b>60 000 €</b>	<b>60 000 €</b>

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 est de 83,33 %.

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 2021

Aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice 2021.

### 2. Conventions conclues au cours des exercices antérieurs se poursuivant au cours de l'exercice 2021

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°).

Le Conseil de surveillance de la Société sous la forme de société en commandite par actions a, dans sa séance du 3 février 2021, 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 a été soumise à l'Assemblée Générale du 4 juin 2021.

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 2021

Aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice 2022.

## 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<sup>(10)</sup> 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<sup>(11)</sup> 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<sup>(12)</sup>.

Il en est de même des conventions portant sur (i) des opérations courantes et (ii) conclues à des conditions normales<sup>(13)</sup>.

(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.

**(i) Opérations courantes**

Conformément au Guide CNCC<sup>(14)</sup>, 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* »<sup>(15)</sup>.

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.

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.

(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.

## 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 <sup>e</sup> 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 <sup>(1)</sup> 300 000 000 euros pour les titres de créances <sup>(2)</sup>	26 mois à compter du 3 février 2021
25 <sup>e</sup> 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 <sup>(1)</sup> 300 000 000 euros pour les titres de créances <sup>(2)</sup>	26 mois à compter du 3 février 2021
26 <sup>e</sup> 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 <sup>(1)</sup>	26 mois à compter du 3 février 2021
27 <sup>e</sup> 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 <sup>(1)</sup>	26 mois à compter du 3 février 2021
28 <sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> 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 <sup>(1)</sup> 300 000 000 euros pour les titres de créances <sup>(2)</sup>	26 mois à compter du 3 février 2021
32 <sup>e</sup> 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 <sup>(1)</sup>	26 mois à compter du 3 février 2021
33 <sup>e</sup> 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 <sup>(1)</sup> 300 000 000 euros pour les titres de créances <sup>(2)</sup>	26 mois à compter du 3 février 2021

<sup>(1)</sup>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 €.

<sup>(2)</sup>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 la Gérance.

### 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 2021 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de Surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises en 2021, depuis la validation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les 28 juillet, 24 septembre et 15 décembre 2021, ainsi que les 16 février et 13 avril 2022 pour examiner notamment le déroulement de l'exercice 2021, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion et les comptes de l'exercice..

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 son approbation lors de l'Assemblée Générale des actionnaires du 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 2021.

Notre Société a réalisé en 2021 un important programme d'investissement de 106,7 M€ en immobilier direct avec l'acquisition totale de 109 boutiques de pieds d'immeuble (84,6 M€, aussi bien à l'unité que sous forme de

7 portefeuilles) très bien situées, principalement à Paris (31 %), en région parisienne (18 %), à Lyon (69), Bordeaux (33), Aix-en-Provence (13) et Toulouse (31), ainsi que deux actifs de bureaux situés à Marseille (13) et à Toulouse (31) et un immeuble mixte (commerce et bureaux) très bien placé rue de Metz à Toulouse (31).

Restent privilégiés les emplacements de qualité, loués lors de leur acquisition, 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.

Au cours de l'année 2021, SELECTIRENTE a également réalisé l'acquisition de 33 822 actions additionnelles 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 0,8 M€, soit un cours moyen de 23,598 € par action. Ainsi, la participation de Selectirente dans cette société s'établit à 3,42 % au 31 mars 2022.

Le 1<sup>er</sup> avril 2021, Selectirente a acquis 5 602 parts dans la SCPI IMMORENTE 2, SCPI spécialisée également dans les murs de commerce de centre-ville de grandes villes françaises, pour un montant total de 1,6 M€, soit un prix unitaire de 275 €.

Au cours de l'exercice 2021, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages stratégiques qui traduisent un double objectif de:

- « création de valeur » : cession d'un portefeuille de 10 actifs situés à Paris et à Boulogne (92) pour un prix net vendeur de 17,1 M€, ayant généré une plus-value IFRS de 0,5 M€ et distribuable de près de 14 M€,
- « recentrage stratégique » de son portefeuille : vente de 2 actifs (situés à Sancerre (18) et à Saint Jean Bonfonds (42)) pour un prix net vendeur total de 240 K€ et générant une plus-value comptable de 13 K€.

Les valeurs d'expertises ont montré une bonne résistance et ont enregistré une bonne croissance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré la persistance du contexte sanitaire dégradé. Ainsi, ces valeurs d'expertises affichent une croissance de +2,4% à périmètre constant sur l'année et +1,7% à périmètre constant depuis le 30 juin 2021. Les actifs acquis en cours d'année et expertisés au 31 décembre 2020 affichent une progression de +3,2 % par rapport à leur prix d'acquisition. Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise sont en augmentation particulièrement à Paris (+2,6%) et en région parisienne (+1,1%), représentant près de 73% du patrimoine global. Enfin, les actifs en régions enregistrent eux aussi une belle croissance (+2,1%), alors que la hausse est plus prononcée en Belgique (+5,0%).

L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA ressort à 88,71 € contre 86,58 € fin 2020, soit une croissance de +2,5 % sur l'année qui résulte principalement de la croissance 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 2021, stable par rapport à celui de l'exercice 2020. Ce taux d'occupation financier enregistre une forte croissance au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 à 96,4%.

### L'endettement et le ratio loan to value

Un seul emprunt hypothécaire a été contracté au cours de l'exercice à hauteur de 8,3 M€ sur 10 ans à taux fixe à l'occasion de l'acquisition de l'actif situé rue de Metz à Toulouse (31).

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 2021 à 1,68 % contre 1,82 % en 2020.

Le ratio de LTV brute (dette bancaire rapportée au patrimoine réévalué brute) est passé à 31,3 % fin 2021. Le ratio de LTV nette (dette bancaire nette de trésorerie rapportée au patrimoine réévalué) est passé de 11,2 % à fin 2020 à 26,7 % fin 2021.

Au cours de l'année 2021, SELECTIRENTE a étudié la revue de sa structure financière et principalement de son profil de dettes. C'est ainsi que SELECTIRENTE a conclu le 4 février 2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale, banques historiques de la Société, une opération de refinancement de la dette hypothécaire de SELECTIRENTE en dette *corporate* sur 5 ans d'un montant de 100 M€ permettant de rembourser plus de 80 M€ de sa dette hypothécaire existante. La Société a également signé avec le même pool bancaire un RCF (*Revolving Credit Facility*) de 140 M€ sur 3 ans qui lui confèrera une capacité d'investissement accrue.

Cette opération structurante permettra à la Société d'accélérer sa politique de croissance en poursuivant sa stratégie d'acquisition d'actifs, à Paris et dans les grandes métropoles françaises, villes dynamiques dotées de zones à forte densité commerciale.

### Les Résultats 2021

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 22,6 M€ en 2021 (en normes IFRS), en hausse de +27% par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls progressent de près de +2,0 %, principalement grâce à la croissance du taux d'occupation que l'équipe de gestion a pu enregistrer sur de nombreuses opérations de relocation, location et renouvellement de baux.

SELECTIRENTE affiche un résultat IFRS en très forte progression passant de 2,5 M€ en 2020 à 17,1 M€ à fin 2021, essentiellement due à la hausse des loyers et à la variation de la valeur des immeubles de placement.

Les comptes sociaux font ressortir un quasi doublement du résultat net passant de 10,9 M€ en 2020 à 21,1 M€ en 2021, principalement sous l'effet de la croissance des loyers et de la plus-value générée par les arbitrages stratégiques réalisés au cours de l'année 2021.

Le Gérant propose le paiement aux actionnaires d'un dividende de 3,60 € par action, en hausse de 10,8 % par rapport à celui de l'an passé (3,25 €). 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 hausse de la distribution est en ligne avec l'amélioration des résultats 2021 ainsi qu'avec la politique historique de distribution de la Société.

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 2021, 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 DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SELECTIRENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 des commissaires 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 1<sup>er</sup> janvier 2021 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.

#### Valorisation du patrimoine immobilier

##### Risque identifié

Le patrimoine immobilier représente au 31 décembre 2021 une valeur nette de 424,9M€ (328,3M€ au 31 décembre 2020) par rapport à un total de bilan de 484,6 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. En cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier, 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 externes ou pour les immeubles acquis à partir du 24 octobre 2021 au coût d'acquisition hors frais (27,5M€ soit 5,7% du patrimoine).

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 considérons 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.

### Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- Obtenir le rapport d'expertise immobilière et vérifier que la totalité du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation (hors exceptions prévues par les procédures de la société) ;
- Vérifier les compétences de l'évaluateur externe et s'assurer de son indépendance ;
- Prendre connaissance du rapport d'expertise et apprécier le caractère approprié des méthodes retenues ;
- Procéder à un examen critique des hypothèses retenues et des données sur lesquelles se fondent les évaluations : sur une sélection d'immeubles de placement définie sur des critères quantitatifs (valeur ou variation de valeur) et qualitatifs (enjeu locatif, restructuration), apprécier le caractère approprié des hypothèses retenues en les corroborant avec les données de gestion de la société (état locatif, budgets de travaux) et avec des données externes de marché (valeurs locatives de marché, taux de rendement observés, prix au m<sup>2</sup>...) ;
- Nous entretenir avec l'expert immobilier 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 évaluations aux valeurs retenues dans les comptes et vérifier que, le cas échéant, les dépréciations nécessaires ont été constatées ;
- S'assurer que le paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe fournit 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 aux prises de participation et de contrôle et 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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité du gérant.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société SELECTIRENTE par l'assemblée générale du 7 juin 2017 pour le cabinet RSM Paris et du 3 février 2021 pour le cabinet KPMG Audit FS I.

Au 31 décembre 2021, le cabinet RSM Paris était dans la cinquième année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG Audit FS I dans la première année.

### 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 des commissaires 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 identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- 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 ;

Paris La Défense, le 21 avril 2022

**KPMG Audit FS I**  
Régis Chemouny  
Associé

- 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.

Paris, le 21 avril 2022

**RSM Paris**  
Martine Leconte  
Associée

## RAPPORT D'AUDIT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS ANNUELS EN NORMES IFRS

Exercice clos le 31 décembre 2021

Mesdames, Messieurs les Actionnaires

En notre qualité de commissaires aux comptes de SELECTIRENTE et en réponse à votre demande, nous avons effectué un audit des états financiers individuels annuels en normes IFRS de la société SELECTIRENTE, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous précisons que SELECTIRENTE établissant pour la première fois au 31 décembre 2021 des états financiers individuels annuels en normes IFRS, les informations relatives à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020 présentées à titre comparatif n'ont pas fait l'objet d'un audit.

Ces états financiers individuels annuels en normes IFRS ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces états financiers individuels annuels en normes IFRS.

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers individuels annuels en normes IFRS ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste

à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les états financiers individuels annuels en normes IFRS. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des états financiers individuels annuels en normes IFRS. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

À notre avis, les états financiers individuels annuels en normes IFRS présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, le patrimoine et la situation financière de la société au 31 décembre 2021, ainsi que le résultat de ses opérations pour l'exercice écoulé.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Paris La Défense, le 21 avril 2022

**KPMG Audit FS I**  
Régis Chemouny  
Associé

Paris, le 21 avril 2022

**RSM Paris**  
Martine Leconte  
Associée

## RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2021

A 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 autorisée 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.226-2 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., 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. :

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

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

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

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

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

$R = 1$  si la date de fin de la présente convention est antérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2010.

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

$R = 0,5$  si la date de fin de ladite convention est comprise entre le 1<sup>er</sup> septembre 2011 et le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

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

$R = 0,33$  si la date de fin de la présente convention est postérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2015.

Votre société a comptabilisé les sommes suivantes au cours de l'exercice 2021 :

- 246 169 € hors taxes au titre de la commission d'investissement ;
- 153 381 € hors taxes au titre des honoraires de gestion.

Cette convention s'est éteinte au 3 février 2021 suite à la résiliation de celle-ci et n'a donné lieu à aucun versement d'indemnité.

**Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé**

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale du 4 juin 2021, sur rapport spécial du commissaire aux comptes du 21 avril 2021.

- **Avenant de résiliation à la convention de délégation avec SOFIDY S.A., actionnaire de SELECTIRENTE**

Au terme de l'Assemblée générale mixte du 3 février 2021, la société SELECTIRENTE a été transformée en société en commandite par actions et la société SELECTIRENTE Gestion nommée en qualité de gérant. Un avenant de résiliation à la convention de délégation de gestion du

23 octobre 1997, modifiée par les avenants n°1 du 14 janvier 2003 et n°2 du 2 août 2006, conclue entre SELECTIRENTE et SOFIDY S.A. a ainsi été signé le 3 février 2021 prévoyant la fin de la convention de manière anticipée en toutes ses stipulations et sans réserve ni contrepartie, en particulier, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part et d'autre, à quelque titre que ce soit.

La prise d'effet de la résiliation est concomitante à l'entrée en vigueur de la convention de prestations de conseils et d'assistance entre SOFIDY S.A. et SELECTIRENTE Gestion, soit le 3 février 2021.

Paris La Défense, le 21 avril 2022

**KPMG Audit FS I**  
Régis Chemouny  
Associé

Paris, le 21 avril 2022

**RSM Paris**  
Martine Leconte  
Associée

# 19.5 PROJETS DE RÉSOLUTIONS

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE:

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 faisant ressortir un bénéfice net comptable de 21 057 197,23 €.

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 2021.

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Gérance de sa gestion pour l'exercice écoulé.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 21 057 197,23 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;

2) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, de transférer un montant de 324 119,90 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 transférer un montant de 1 675 013,24 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond au cumul des compléments d'amortissements des actifs immobiliers cédés en 2021 et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;

4) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de surveillance, de fixer le montant du dividende à 3,60 € par action ;

5) 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 ;

6) 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 :

<b>Bénéfice net comptable de l'exercice 2021</b>	<b>21 057 197,23€</b>
Report à nouveau antérieur	+ 642 263,28 €
Dotations à la réserve légale	- 1 052 859,86 €
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>20 646 600,65 €</b>
<b>Distributions</b>	
Dividende en numéraire de 3,60 euros par action <sup>(1)</sup>	- 15 022 576,80 €
Préciput de l'associé commandité <sup>(1)</sup>	- 1 502 257,68 €
<b>Représentant un montant maximum <sup>(1)</sup> de</b>	<b>- 16 524 834,48 €</b>
<b>Affectation</b>	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	- 16 524 834,48 €
<b>Solde du report à nouveau</b>	<b>5 174 626,03 €</b>

(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2021 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 (€)
2018	3,45
2019	3,50
2020	3,25

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 des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et la convention qui y est mentionnée.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Fixation de la rémunération annuelle des membres du Conseil de surveillance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, fixe le montant global annuel des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance au montant de soixante mille euros (60 000 €), en rémunération de leur activité de membre du Conseil de surveillance. La répartition de cette somme entre les membres du Conseil de surveillance sera déterminée par le Conseil de surveillance dans les conditions prévues à l'article L.226-8-1 du Code de commerce.

**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 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 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, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 3 février 2021, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

**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 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 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, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 3 février 2021, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION**

*(Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance, approuve, en application de l'article L.22-10-76, II du Code de commerce, la politique de rémunération de la Gérance telle que présentée au chapitre 19.2 du Document d'enregistrement universel 2021.

**HUITIÈME RÉSOLUTION**

*(Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables au Conseil de surveillance)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération applicables au Conseil de surveillance, approuve, en application de l'article L.22-10-76, II du Code de commerce, la politique de rémunération du Conseil de surveillance telle que présentée au chapitre 19.2 du Document d'enregistrement universel 2021.

**NEUVIÈME RÉSOLUTION**

*(Approbation des informations mentionnées à l'article L.22-10-9, I du Code de commerce présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.22-10-77, I du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L.22-10-9, I du Code de commerce qui y sont présentées, telles qu'elles figurent dans le Document d'enregistrement universel 2021, chapitre 19.2.

**DIXIÈME RÉSOLUTION**

*(Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre de l'exercice 2021 à la Gérance)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.22-10-77, 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 clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à la Gérance qui y sont présentés, tels qu'ils figurent dans le Document d'enregistrement universel 2021, chapitre 19.2.

**ONZIÈME RÉSOLUTION**

*(Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre de l'exercice 2021 au Président du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.22-10-77, 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 clos le 31 décembre 2021 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 du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires et connaissance prise notamment du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L.22-10-61 à L.22-10-65 (art. L.225-209 et suivants avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce, du Règlement européen (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016, autorise la Gérance à acheter ou à faire acheter des actions de la Société dans le respect des conditions définies par les dispositions légales et réglementaires.

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

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique de marché admise instaurée par l'Autorité des marchés financiers par décision n°2018-01 du 2 juillet 2018 ;
- d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, conformément à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre de l'article L.225-179 et suivants du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l'article L.225-197-1 et suivants et de l'article L.22-10-59 (art. L.225-197-1 et suivants avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, ou (iii) leur proposer, d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail, conformément à l'article L.22-10-62 (art. L.225-209 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-1 dudit Code ;
- d'annuler tout ou partie des actions achetées, sous réserve de l'adoption de la 18<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

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

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

- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

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

Le prix d'achat des actions dans le cadre de la présente autorisation ne pourra excéder, hors frais d'acquisition, les limites prévues par l'article 3-2° du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016 et en tout état de cause 120 euros.

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

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

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à quarante millions d'euros (40 000 000 €).

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

L'Assemblée générale fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

*(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.

**DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE:**
**QUATORZIÈME RÉSOLUTION**

*(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129, L.225-129-2 par renvoi de l'article L.226-1 dudit Code ainsi qu'aux dispositions de l'article L.228-92 dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance visées et régies par les articles L.225-149 et suivants, l'article L.22-10-55 et les articles L.228-91 et suivants (art. L.225-149 et suivants et L.228-91 et suivants avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 50.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

3. en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation :

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
- prend acte du fait que la Gérance aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;

- prend acte et décide, en tant que de besoin, que, dans le cas d'émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, la Gérance pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'elle déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après
  - limiter l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation
  - répartir librement tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;
  - offrir au public tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, non souscrites, en France ou à l'étranger ;
  - prend acte que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
4. décide que la Gérance aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
  - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ou, le cas échéant, le montant des réserves, bénéfiques ou primes qui pourront être incorporées au capital
  - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
  - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
  - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange,

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

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

5. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

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

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

### QUINZIÈME RÉSOLUTION

*(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance).*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L.225-135, L.22-10-51, L.225-136 et L.22-10-52 (art. L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code ainsi qu'aux dispositions de l'article L.228-92 dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec

suppression du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par voie d'offre au public, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et régies par les articles L.225-149 et suivants, L.22-10-55 et L.228-91 et suivants (art. L.225-149 et suivants et art. L.228-91 et suivants avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois à la Gérance, en application de l'article L.22-10-51 (art. L.225-135, 5<sup>e</sup> alinéa, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'elle fixera en conformité avec les dispositions applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à l'expiration de la période de priorité, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L.225-134 du Code de commerce ;

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

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

6. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente résolution devra être tel que la Société reçoive pour chaque action créée ou attribuée, indépendamment de toute rémunération quelle qu'en soit la forme, intérêt, prime d'émission ou de remboursement notamment, une somme au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives ou réglementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %) ;

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

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;
- déterminer les dates et modalités d'émission, la nature, le nombre, les caractéristiques des titres à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions législatives et réglementaires applicables ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes

et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;

- fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

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

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

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

### SEIZIÈME RÉSOLUTION

*(Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code :

1. autorise la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable ;

2. décide que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera (i) sur le montant du plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée, et (ii) sur le montant du plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;

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

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

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

### DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

*(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-130 et L.22-10-50 (art. L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 50.000.000 euros ;

2. en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation, cette dernière aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal portera effet ;
- décider, en cas de distributions d'actions gratuites, que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ;
- de procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- de prélever sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

- de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

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

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

### DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise la Gérance à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'elle décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209-2, L.22-10-62, et L.22-10-63 (art. L. 225-209 et suivants avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) et L.225-213 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-1 dudit Code.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de 24 mois, est de 10 % des actions composant le capital de la Société étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée générale.

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

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

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

**DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION**

*(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société - avec suppression du droit préférentiel de souscription - dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.22-10-51, L.22-10-52 (art. L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) par renvoi de l'article L.226-1 dudit Code et l'article L.228-92 :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier, notamment à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens dudit article, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires ; et/ou
- de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (à l'exclusion d'actions de préférence) ; et/ou
- de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence) ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission. Il est en outre précisé qu'en cas d'offre visée au paragraphe 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier ce montant sera limité, conformément à la loi, à 20 % du capital par an ;
- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution ;

4. prend acte que la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance emportera de plein droit, au profit des porteurs desdites valeurs mobilières, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

5. décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où la Gérance mettra en œuvre la délégation ;

6. décide que la Gérance disposera, dans les limites fixées ci-dessus, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;

7. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

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

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

**VINGTIÈME RÉOLUTION**

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L.225-147 et L.22-10-53 (art. L.225-147 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et l'article L.228-92 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L.22-10-54 (art. L.225-148 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce ne sont pas applicables ;

2. décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée générale, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières

donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée générale ;

3. prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature de titres effectués à la Société et que la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera de plein droit, au profit desdites valeurs mobilières donnant accès au capital, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

4. délègue tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière ;

5. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

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

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

### vingt-et-unième résolution

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6, L.22-10-49, L. 22-10-54 (art. L.225-129 à L.225-129-6, L.225-148 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et l'article L.228-92 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L.228-92, 1<sup>er</sup> alinéa, et L.228-93, 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas, du Code de commerce donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres

de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange, initiée par la Société sur les titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés visés par l'article L.22-10-54 (art. L.225-148 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce ;

2. décide de supprimer, au profit des porteurs de ces titres le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et/ou valeurs mobilières à émettre au titre de la présente délégation ;

3. décide que :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

4. prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières pourront donner droit ;

5. confère à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :

- fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et à constater le nombre de titres apportés à l'échange
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance éventuellement rétroactive, des actions ordinaires nouvelles et/ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
- déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et fixer toutes autres modalités permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'option ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite des actions ;
- et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier corrélativement les statuts ;

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

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

**VINGT-DEUXIEME RÉOLUTION**

*(Plafond global des augmentations de capital)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce :

1. fixe le plafond global des augmentations du capital social qui pourraient résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions ordinaires, réalisées en vertu des délégations et autorisations consenties à la Gérance par la présente Assemblée générale à un montant nominal total maximal de 50.000.000 euros, compte non-tenu du nombre d'actions à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations

contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

2. fixe à 300.000.000 euros le montant nominal total maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en vertu des délégations et autorisations consenties à la Gérance par la présente Assemblée générale.

**VINGT-TROISIEME RÉOLUTION**

*(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	COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES	218
20.2	CHANGEMENT ÉVENTUEL	218

## 20.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

### **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

### **KPMG.**

Représenté par Régis CHEMOUNY, Associée

Tour Eqho,

2 avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris La Défense

Première nomination : février 2021

Fin de mandat : assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

## 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 2026.

# 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 2020 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes de cet exercice figurent dans le Document d'Enregistrement Universel 2020 déposé auprès de l'AMF à la date du 22 avril 2021 ;
- 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 ;
- 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 ;
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2021 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 2021 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.



Avenue de Niel - Paris (17°)

# 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	222
22.2	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	222
22.3	DÉCLARATION OU RAPPORT D'EXPERT, INFORMATIONS CONCERNANT L'EXPERT ET DÉCLARATION DE CONSENTEMENT	222
22.4	ATTESTATION RELATIVE AUX INFORMATIONS PROVENANT DE TIERCES PARTIES	257
22.5	APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	257

## 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 présent 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 2022

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 2021 dont il est fait état dans le chapitre 6.4 du présent Document d'Enregistrement Universel s'appuie sur les évaluations de cet expert dont le rapport a été émis en janvier 2022. 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 2021, la valeur nette arrondie des pieds d'immeuble en centre-ville s'élève à 399 523 000 € hors droits. La valeur nette arrondie des magasins de périphérie expertisés s'élève quant à elle à 23 810 000 € hors droits et celle des bureaux s'élève à 59 197 000 €. Quarante et un actifs de commerce acquis le 10 novembre, un actif de commerce le 24 novembre et un le 22 décembre 2021 n'ont pas été expertisés.

Le rapport d'expertise de Cushman & Wakefield au 31 décembre 2021 est repris dans les pages suivantes :



Rue de Metz - Toulouse (31)



Rue des Changes - Toulouse (31)



PRIVATE &amp; CONFIDENTIAL

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

## Rapport Général de Synthèse

### SELECTIRENTE GESTION



Evaluations au 31 décembre 2021

#### SIIC SELECTIRENTE

386 actifs situés en France

7 actifs situés en Belgique

Date de valeur : 31 décembre 2021

Date d'édition : 12 janvier 2022

Notre Réf. CW2-19/171

Cushman & Wakefield Valuation France  
185-189, Avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

## Sommaire

<b>1</b>	<b>Mission</b> .....	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>Présentation du périmètre d'étude</b> .....	<b>7</b>
2.1	Périmètre d'étude .....	7
2.2	Etat de surfaces .....	18
2.3	Audit technique et environnemental .....	18
2.4	Réglementation CDAC et ERP .....	18
2.5	Situation juridique .....	18
2.6	Analyse locative .....	19
2.7	Urbanisme .....	19
<b>3</b>	<b>Méthodologie d'intervention</b> .....	<b>20</b>
3.1	Méthodes d'évaluation retenues .....	20
3.2	Méthode par comparaison .....	20
3.3	Méthodologie par le rendement .....	21
3.4	Charges récupérables et non récupérables .....	21
3.5	Travaux : Capex .....	21
3.6	Frais d'achat et droits de mutation .....	21
<b>4</b>	<b>Commentaire de marché</b> .....	<b>23</b>
4.1	Contexte économique .....	23
4.2	Le marché locatif .....	24
4.3	Le marché de l'investissement .....	25
4.4	Le marché du commerce en Belgique .....	26
<b>5</b>	<b>Hypothèses et définitions</b> .....	<b>31</b>
5.1	Champ de notre intervention .....	31
5.2	Définitions des principales valeurs .....	32
5.3	Règles déontologiques relatives au respect de l'indépendance .....	33
<b>6</b>	<b>Annexes</b> .....	<b>34</b>
A.	Tableau de synthèse des valeurs .....	35
B.	Fiches évaluatives détaillées par actif .....	36

SELECTIRENTE GESTION | SIIC SELECTIRENTE



**SELECTIRENTE GESTION**  
**Pour le compte de la SIIC SELECTIRENTE**  
 303, Square des Champs Elysées  
 91026 Evry Cedex  
 France

Nom : Maxime Wasselin  
 Email : maxime.wasselin@cushwake.com  
 Tél : +33 (0) 1 41 02 71 84

N°Réf. : CW2-19/171

A l'attention de : Monsieur Jérôme Descamps

Paris La Défense, le 12 janvier 2022

**Demandeur / Client :** SELECTIRENTE GESTION  
**Actif :** SIIC SELECTIRENTE – France et Belgique  
**Date d'évaluation :** 31 décembre 2021  
**Objet :** Evaluations semestrielles pour des besoins comptables

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, nos estimations de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé, au 31 décembre 2021, des 393 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 Juste Valeur des biens de la SIIC Selectirente à la date du **31 décembre 2021** comme suit :

**€ 454 980 000 HFA**

**(Quatre cent cinquante-quatre millions neuf cent quatre-vingt 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, Monsieur, 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**

**Maxime Wasselin, MRICS**  
 Partner  
 Valuation & Advisory France  
**Cushman & Wakefield Valuation France**

**Cushman & Wakefield Valuation France**  
 185-189, avenue Charles de Gaulle | 92200 Neuilly-sur-Seine | FRANCE  
 www.cushmanwakefield.com  
 Société anonyme au capital de 6 616 304 € – 332 111 574 R.C.S. Nanterre – TVA : FR 10 332 111 574

SELECTIRENTE GESTION | SIIC SELECTIRENTE



## 1 Mission

### 1.1 Mission

#### Objet de la mission

La société SELECTIRENTE GESTION, représentée par Monsieur Jérôme Descamps, Président, 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 393 actifs (Cf. liste en annexe – tableau de synthèse des valeurs).

Conformément au contrat d'expertise signé entre la société SELECTIRENTE et la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE en date du 4 octobre 2019, pour les actifs entrant dans le patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE, 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 2017 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 SELECTIRENTE GESTION 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 2021**.

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.

#### Indépendance

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

SELECTIRENTE GESTION | SIIC SELECTIRENTE



Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société SELECTIRENTE GESTION.

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 SELECTIRENTE GESTION 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 SELECTIRENTE GESTION :

- Exercice 2020 = € 36 375 HT
- Exercice 2021 = € 217 048 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 2021

Au titre de la présente campagne d'évaluation, nous avons procédé à une inspection physique complète pour les actifs intégrant le périmètre d'évaluation.

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.

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 2021

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.

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 coronavirus (COVID-19), qui a été déclarée « pandémie mondiale » par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, continue d'affecter les économies et les marchés immobiliers dans le monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart, avec des volumes de transaction et des données de marché suffisantes sur lesquelles fonder notre opinion de valeur. Par conséquent - et pour éviter tout doute - notre évaluation n'est pas présentée comme étant sujette à une « incertitude d'évaluation importante », telle que définie par VPS 3 et VPGA 10 des normes mondiales d'évaluation de la RICS.

Cette note explicative a été incluse pour assurer la transparence et pour fournir une vision supplémentaire du contexte de marché dans lequel l'évaluation a été préparée. Compte tenu du fait que les conditions du marché peuvent évoluer rapidement en réponse à des changements dans le contrôle ou la diffusion future du COVID-19, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation.

## 2 Présentation du périmètre d'étude

### 2.1 Périmètre d'étude

Le patrimoine de la SIIC SELECTIRENTE au 31 décembre 2021 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 <sup>2</sup>
PARIS 124 LENOIR	Paris	75011	124, boulevard Richard Lenoir	45 m <sup>2</sup>
BREST GOUESNOU	Brest	29200	275, route de Gouesnou	930 m <sup>2</sup>
LE MANS	Le Mans	72000	24-30, rue Roger de la Fresnaye	869 m <sup>2</sup>
PARIS 47 AUTEUIL	Paris	75016	47, rue d'Auteuil	115 m <sup>2</sup>
PARIS 152 VICTOR HUGO	Paris	75016	152, avenue Victor Hugo	48 m <sup>2</sup>
PARIS 39 PYRENEES	Paris	75020	39, rue des Pyrénées	49 m <sup>2</sup>
PARIS 40 DAMREMONT	Paris	75018	40, rue Damrémont	87 m <sup>2</sup>
PARIS 47 MARTYRS	Paris	75009	47, rue des Martyrs	53 m <sup>2</sup>
PARIS 17 MONTMARTRE	Paris	75009	17, rue du Faubourg Montmartre	53 m <sup>2</sup>
BOURG-EN-BRESSE	Bourg-en-Bresse	01000	20, avenue Pablo Picasso	1 130 m <sup>2</sup>
DOUAI CORDONNIER	Douai	59500	244, avenue Denis Cordonnier	439 m <sup>2</sup>
ASNIERES MARNE	Asnières-sur-Seine	92600	47, avenue de la Marne	54 m <sup>2</sup>
FONTENAY-SOUS-BOIS	Fontenay-sous-Bois	94120	10 place du Général Leclerc	160 m <sup>2</sup>
BIDART	Bidart	64210	Quartier Agoretta	2 140 m <sup>2</sup>
PARIS 6 LYON	Paris	75012	6, rue de Lyon	35 m <sup>2</sup>
PARIS 67 LEVIS	Paris	75017	67, rue de Levis	40 m <sup>2</sup>
PARIS 17 JOUFFROY D'ABBANS	Paris	75017	17, rue Jouffroy d'Abbans	46 m <sup>2</sup>
DOURDAN	Dourdan	91410	60, rue de Chartres	129 m <sup>2</sup>
CREIL	Creil	60100	Quartier République	100 m <sup>2</sup>
VERSAILLES HOCHÉ	Versailles	78000	6, place Hoche	44 m <sup>2</sup>
LES ULIS	Les Ulis	91940	6, avenue du Cap Horn	1 571 m <sup>2</sup>
PARIS 36 SEDAINE	Paris	75011	36, rue Sedaine	113 m <sup>2</sup>
PARIS 181 ALESIA	Paris	75014	181, rue d'Alésia	26 m <sup>2</sup>
BOIS-COLOMBES	Bois-Colombes	92270	13-25, rue des Bourguignons	257 m <sup>2</sup>
PARIS 27 PENTHIEVRE	Paris	75008	27-29, rue de Penthièvre	30 m <sup>2</sup>
PARIS 187 BIS TOLBIAC	Paris	75013	187 Bis, rue de Tolbiac	45 m <sup>2</sup>
PARIS 13 TRETAINNE	Paris	75018	13, rue de Trétaigne	107 m <sup>2</sup>
PARIS 109 LECOURBE	Paris	75015	109-111, rue Lecourbe	66 m <sup>2</sup>
PUTEAUX JEAN JAURES	Puteaux	92800	109, rue Jean Jaurès	50 m <sup>2</sup>

SELECTIRENTE GESTION | SIIC SELECTIRENTE



Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 41 LA FONTAINE	Paris	75016	41, rue La Fontaine	191 m <sup>2</sup>
PARIS 81 CLICHY	Paris	75017	81, avenue de Clichy	70 m <sup>2</sup>
RUEIL-MALMAISON	Rueil-Malmaison	92500	7-9, rue Paul Vaillant Couturier	56 m <sup>2</sup>
PONTOISE	Pontoise	95300	9, rue de l'Hotel de Ville	55 m <sup>2</sup>
PARIS 8 SAINT-MARCEL	Paris	75005	8, boulevard Saint-Marcel	42 m <sup>2</sup>
PARIS 1 COLONEL MOLL	Paris	75017	1, rue du Colonel Moll	54 m <sup>2</sup>
PARIS 46 ARAGO	Paris	75013	46, boulevard Arago	121 m <sup>2</sup>
PARIS 68 BELGRAND	Paris	75020	68-70, rue Belgrand	39 m <sup>2</sup>
PARIS 11 MENILMONTANT	Paris	75020	11-13, rue Menilmontant	121 m <sup>2</sup>
PARIS 47 ERLANGER	Paris	75016	47, rue Erlanger	101 m <sup>2</sup>
PARIS 61 LANCRY	Paris	75010	61, rue de Lancry	73 m <sup>2</sup>
ORLEANS	Orléans	45100	Rue Anthelme Brillat Savarin	1 228 m <sup>2</sup>
LES PAVILLONS ROY	Les Pavillons-sous-Bois	93320	Boulevard Roy	186 m <sup>2</sup>
LES PAVILLONS GARGAN	Les Pavillons-sous-Bois	93320	Place de la Gare de Gargan	45 m <sup>2</sup>
ST-OUEN-L'AUMONE	Saint-Ouen-l'Aumône	95310	13, rue du Général Leclerc	166 m <sup>2</sup>
ST-BRICE-SOUS-FORET	Saint-Brice-sous-Forêt	95350	Rue du Luat	1 266 m <sup>2</sup>
QUETIGNY	Quétigny	21800	15, boulevard du Grand Marché	617 m <sup>2</sup>
PORTET-SUR-GARONNE	Portet-sur-Garonne	31120	14, allée Pablo Picasso	1 115 m <sup>2</sup>
PARIS 43 PROVENCE	Paris	75009	43, rue de Provence	57 m <sup>2</sup>
PARIS 23 AUTEUIL	Paris	75016	23, rue d'Auteuil	53 m <sup>2</sup>
PARIS 14 LORETTE	Paris	75009	14, rue Notre-Dame de Lorette	36 m <sup>2</sup>
ASNIERES 19 BOURGUIGNONS	Asnières-sur-Seine	92600	190, rue des Bourguignons	28 m <sup>2</sup>
PARIS 144 ST-HONORE	Paris	75001	144-146, rue Saint-Honoré	60 m <sup>2</sup>
AUCH	Auch	32000	58, avenue des Pyrénées	335 m <sup>2</sup>
PARIS 70 SAINT-MARCEL	Paris	75005	70, boulevard Saint-Marcel	32 m <sup>2</sup>
LA ROCHELLE	La Rochelle	17000	51, rue des Merciers	101 m <sup>2</sup>
LEVALLOIS MARIUS AUFAN	Levallois-Perret	92300	53, rue Marius AUFAN	63 m <sup>2</sup>
LEVALLOIS PELLETAN	Levallois-Perret	92300	2 Bis, rue Camille Pelletan	23 m <sup>2</sup>
DORLISHEIM	Dorlisheim	67120	Rue Mercure	327 m <sup>2</sup>
LE RAINCY RESISTANCE	Le Raincy	93340	122, avenue de la Résistance	113 m <sup>2</sup>
NANTERRE 13 GABRIEL PERI	Nanterre	92000	13-14, place Gabriel Péri	90 m <sup>2</sup>
PARIS 129 BOLIVAR	Paris	75019	129, avenue Simon Bolivar	153 m <sup>2</sup>
BEAUVAIS	Beauvais	60000	Rue Henri Becquerel	764 m <sup>2</sup>
ARGENTEUIL	Argenteuil	95100	108, rue Paul Vaillant Couturier	324 m <sup>2</sup>
PARIS 196 SAINT-MAUR	Paris	75010	196, rue Saint-Maur	29 m <sup>2</sup>
PARIS 5 LABORDE	Paris	75008	5-7, rue Laborde	256 m <sup>2</sup>

Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 44 LOUVRE	Paris	75001	44, rue du Louvre	520 m <sup>2</sup>
EPINAY-SUR-ORGE	Epinay-sur-Orge	91360	140 Bis, Grande Rue	152 m <sup>2</sup>
LONGJUMEAU	Longjumeau	91160	66-72, rue François Mitterrand	118 m <sup>2</sup>
ASNIERES VOLTAIRE	Asnières-sur-Seine	92600	86-92, boulevard Voltaire	163 m <sup>2</sup>
PARIS 96 MAUBEUGE	Paris	75010	96, rue de Maubeuge	46 m <sup>2</sup>
PARIS 138 POISSONNIERE	Paris	75010	138, rue du Faubourg Poissonnière	136 m <sup>2</sup>
PARIS 31 RICHARD LENOIR	Paris	75011	31, boulevard Richar Lenoir	126 m <sup>2</sup>
VAULX-EN-VELIN	Vaulx-en-Velin	69120	7, rue des Frères Lumières	4 372 m <sup>2</sup>
PARIS 38 LABORDE	Paris	75008	38, rue Laborde	52 m <sup>2</sup>
MAUREPAS	Maurepas	78310	5-7, allée d'Auxois	31 m <sup>2</sup>
CORBEIL-ESSONNES 39 ST-SPIRE	Corbeil-Essonnes	91100	39-41, rue Saint-Spire	84 m <sup>2</sup>
CORBEIL-ESSONNES 63 ST-SPIRE	Corbeil-Essonnes	91100	63, rue Saint-Spire	33 m <sup>2</sup>
EPINAY 44 PARIS	Epinay-sur-Seine	93800	44, rue de Paris	58 m <sup>2</sup>
PARIS 8 COURCELLES	Paris	75008	8, rue de Courcelles	52 m <sup>2</sup>
PARIS 366 VAUGIRARD	Paris	75015	366, rue de Vaugirard	134 m <sup>2</sup>
MAISONS-ALFORT	Maisons-Alfort	94700	99, avenue du Général Leclerc	55 m <sup>2</sup>
ARPAJON 9 GAMBETTA	Arpajon	91290	9-18, rue Gambetta	494 m <sup>2</sup>
ARPAJON VICTOR HUGO	Arpajon	91290	1, rue Victor Hugo	33 m <sup>2</sup>
ARPAJON 18 GAMBETTA	Arpajon	91290	18, rue Gambetta	28 m <sup>2</sup>
PARIS 33 ST-ANDRE-DES-ARTS	Paris	75006	33, rue Saint-André des Arts	48 m <sup>2</sup>
FONTAINEBLEAU	Fontainebleau	77300	10, rue Aristide Briand	103 m <sup>2</sup>
CORBEIL-ESSONNES PIGNON	Corbeil-Essonnes	91100	9, rue du Grand Pignon	31 m <sup>2</sup>
VERSAILLES 25 HOCHÉ	Versailles	78000	25-27, rue Hoche	88 m <sup>2</sup>
CORBEIL-ESSONNES 2 ROSIERS	Corbeil-Essonnes	91100	2, rue des Rosiers	36 m <sup>2</sup>
CORBEIL-ESSONNES 2 ST-SPIRE	Corbeil-Essonnes	91100	32, rue Saint-Spire	34 m <sup>2</sup>
MANOSQUE	Manosque	4100	230, avenue de la Libération	158 m <sup>2</sup>
PARIS 68 LAFAYETTE	Paris	75009	68, rue Lafayette	57 m <sup>2</sup>
PARIS 111 MONT-CENIS	Paris	75018	111, rue du Mont-Cenis	249 m <sup>2</sup>
PARIS 57 ORDENER	Paris	75018	57, rue Ordener	35 m <sup>2</sup>
PARIS 7-9 CHARONNE	Paris	75011	7-9, rue de Charonne	39 m <sup>2</sup>
PARIS 255 SAINT-MARTIN	Paris	75010	255, rue du Faubourg Saint-Martin	75 m <sup>2</sup>
PARIS 30 BROCHANT	Paris	75017	30, rue Brochant	47 m <sup>2</sup>
PARIS 4 SICILE	Paris	75004	4, rue du Roi de Sicile	73 m <sup>2</sup>
NAMUR	Namur	5000	254, Chaussée de Louvain	1 000 m <sup>2</sup>
SAINT-QUENTIN	Saint-Quentin	2100	9-13, rue de la Sellerie	745 m <sup>2</sup>
PARIS 108 REAUMUR	Paris	75002	108, rue Réaumur	183 m <sup>2</sup>

SELECTIRENTE GESTION | SIIC SELECTIRENTE



Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 21 LA MOTTE-PICQUET	Paris	75007	21, avenue de la Motte-Picquet	29 m <sup>2</sup>
VANNES	Vannes	56000	Zone Commercial de Kerlann	1 369 m <sup>2</sup>
LE RAINCY 14 RESISTANCE	Le Raincy	93340	14, avenue de la Résistance	409 m <sup>2</sup>
PARIS 55 PETITS CHAMPS	Paris	75001	55, rue des Petits Champs	39 m <sup>2</sup>
PARIS 14 VERSAILLES	Paris	75016	14, avenue de Versailles	79 m <sup>2</sup>
GRATENTOUR	Gratentour	31150	6, rue Léo Ferré	243 m <sup>2</sup>
PARIS 142 VERSAILLES	Paris	75016	142, avenue de Versailles	43 m <sup>2</sup>
LILLE 253 GAMBETTA	Lille	59000	253, rue Léon Gambetta	686 m <sup>2</sup>
PUYGOUZON	Puygouzon	81990	5, rue Pasteur	1 075 m <sup>2</sup>
PARIS 74 ST-DOMINIQUE	Paris	75007	74, rue Saint-Dominique	30 m <sup>2</sup>
PARIS 17 LANDON	Paris	75010	17, rue Château Landon	39 m <sup>2</sup>
PARIS 12 ALIGRE	Paris	75012	12, rue d'Aligre	32 m <sup>2</sup>
PARIS 115 LAURISTON	Paris	75016	115, rue Lauriston	43 m <sup>2</sup>
PARIS 110 DAMES	Paris	75017	110, rue des Dames	325 m <sup>2</sup>
AILLANT-SUR-THOLON	Aillant-sur-Tholon	89110	14, rue des Ponts	153 m <sup>2</sup>
PARIS 56 ST-DOMINIQUE	Paris	75007	56, rue Saint-Dominique	124 m <sup>2</sup>
PARIS 114 ST-DOMINIQUE	Paris	75007	114, rue Saint-Dominique	69 m <sup>2</sup>
COURBEVOIE BEZONS	Courbevoie	92400	83, rue de Bezons	127 m <sup>2</sup>
COURBEVOIE MARCEAU	Courbevoie	92400	1 Bis, avenue Marceau	185 m <sup>2</sup>
TOULOUSE MAURY	Toulouse	31000	1, rue Maury	64 m <sup>2</sup>
DIJON	Dijon	21000	17, rue de la Liberté	1 158 m <sup>2</sup>
MANOSQUE 230 LIBERATION	Manosque	4100	230 B, avenue de la Libération	800 m <sup>2</sup>
PARIS 29 TURIN	Paris	75008	29, rue de Turin	29 m <sup>2</sup>
LES ANDELYS	Les Andelys	27700	37, place Nicolas Poussin	766 m <sup>2</sup>
TOULON BERTHELOT	Toulon	83000	7, rue Berthelot	58 m <sup>2</sup>
ALBERVILLE	Albertville	73200	8, rue Gambetta	122 m <sup>2</sup>
LYON BERTHET	Lyon	69009	6, rue Sergent Michel Berthet	163 m <sup>2</sup>
MONTARGIS	Montargis	45200	34, rue Dorée	80 m <sup>2</sup>
PARIS 201 CONVENTION	Paris	75015	201, rue de la Convention	33 m <sup>2</sup>
CORBEIL-ESSONNES 8 ST-SPIRE	Corbeil-Essonnes	91100	8, rue Saint-Spire	76 m <sup>2</sup>
CORBEIL-ESSONNES 39 ST-SPIRE	Corbeil-Essonnes	91100	39-41, rue Saint-Spire	47 m <sup>2</sup>
TROYES	Troyes	10000	31, rue Louis Mory	44 m <sup>2</sup>
PARIS 196 VOLTAIRE	Paris	75011	196, boulevard Voltaire	131 m <sup>2</sup>
TOULOUSE FILATIERIS	Toulouse	31000	43-45, rue des Filatiers	42 m <sup>2</sup>
NICE	Nice	6000	53, rue Beaumont	104 m <sup>2</sup>
AIX-EN-PROVENCE	Aix-en-Provence	13100	13, rue Matheron	22 m <sup>2</sup>

Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
<b>GRENOBLE GRENETTE</b>	Grenoble	38000	1, place Grenette	244 m <sup>2</sup>
<b>GRENOBLE ROUSSEAU</b>	Grenoble	38000	16, rue Jean-Jacques Rousseau	223 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 3 PROVENCE</b>	Paris	75009	3, rue de Provence	43 m <sup>2</sup>
<b>BOURGES</b>	Bourges	18000	89, rue Mirebeau	37 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 36 BIS JOUFFROY</b>	Paris	75017	36 Bis, rue Jouffroy	43 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 31 VOLTAIRE</b>	Paris	75011	31, boulevard Voltaire	111 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 55 ROQUETTE</b>	Paris	75011	55-57, rue de la Roquette	156 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 11 BEAUGRENELLE</b>	Paris	75015	11, rue Beaugrenelle	97 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 17 GUERSANT</b>	Paris	75017	17, rue Guersant	147 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 112 REAUMUR</b>	Paris	75002	112, rue Réaumur	88 m <sup>2</sup>
<b>SEMUR-EN-AUXOIS</b>	Semur-en-Auxois	21140	32, place Notre-Dame	163 m <sup>2</sup>
<b>ANOST</b>	Anost	71550	Le Bourg	163 m <sup>2</sup>
<b>LA TOUR-DU-PIN</b>	La Tour-du-Pin	38110	Rue Pierre Vincendon	1 676 m <sup>2</sup>
<b>CHÂTEAU-RENARD</b>	Château-Renard	45220	83, rue des Peupliers	1 319 m <sup>2</sup>
<b>ALBA-LA-ROMAINE</b>	Alba-la-Romaine	7400	Place de la Poste	279 m <sup>2</sup>
<b>MARSEILLE PASTEUR</b>	Marseille	13007	27-29, rue Pasteur	61 m <sup>2</sup>
<b>BOULOGNE-SUR-MER</b>	Boulogne-sur-Mer	62200	22-26, boulevard de Clocheville	955 m <sup>2</sup>
<b>BUSSY-SAINT-GEORGES</b>	Bussy-Saint-Georges	77600	2, rue Aristide Maillol	114 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 3 ROCHECHOUART</b>	Paris	75009	3, boulevard Rochechouart	112 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 2 DUVAL</b>	Paris	75004	2-4, rue Ferdinand Duval	115 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 92 TURENNE</b>	Paris	75003	92, rue de Turenne	116 m <sup>2</sup>
<b>ASNIERES CHARLES DE GAULLE</b>	Asnières-sur-Seine	92600	31-33, Grande Rue Charles de Gaulle	113 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 236 PEREIRE</b>	Paris	75017	236-236 Bis, boulevard Pereire	309 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 119 VOLTAIRE</b>	Paris	75011	119, boulevard Voltaire	95 m <sup>2</sup>
<b>BOURGES CLEMENCEAU</b>	Bourges	18000	5, boulevard Clémenceau	233 m <sup>2</sup>
<b>ANTWERPEN</b>	Antwerpen	2000	Jezusstraat 8	90 m <sup>2</sup>
<b>CHÂTEAU-GONTIER</b>	Château-Gontier	53200	62, avenue Carnot	120 m <sup>2</sup>
<b>SAINT-CHAMOND</b>	Saint-Chamond	42400	71, rue de la République	119 m <sup>2</sup>
<b>LA LOUVIERE</b>	La Louvière	7100	50, rue Albert 1er	90 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 81 WAGRAM</b>	Paris	75017	81, avenue de Wagram	72 m <sup>2</sup>
<b>AUXERRE</b>	Auxerre	89000		242 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 78 ROUSSEAU</b>	Paris	75001	78, rue Jean-Jacques Rousseau	42 m <sup>2</sup>
<b>MORTSEL</b>	Mortsel	2640	Mechelsesteenweg 60-62	576 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 19 PONTS</b>	Paris	75004	19, rue des Ponts	64 m <sup>2</sup>
<b>NEUILLY-SUR-SEINE</b>	Neuilly-sur-Seine	92200	102, avenue Achille Peretti	863 m <sup>2</sup>
<b>MOL</b>	Mol	2400	Statiestraat 38 A-40	615 m <sup>2</sup>

SELECTIRENTE GESTION | SIIC SELECTIRENTE



Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
DREUX	Dreux	28100	7, rue de Paris	245 m²
SENS	Sens	89100	101, Grande Rue	57 m²
PARIS 27 TER DIDEROT	Paris	75012	27 Ter, boulevard Diderot	48 m²
PARIS 140 DAUMESNIL	Paris	75012	140, avenue Daumesnil	74 m²
BRUXELLES 749 ALSEMBERG	Bruxelles	1180	Chaussée d'Alseberg 749	125 m²
LE MANS 39 MINIMES	Le Mans	72000	39, rue des Minimes	115 m²
DREUX VIOLETTE	Dreux	28100	10, Grande Rue Maurice Viollette	81 m²
PARIS 86 MIROMESNIL	Paris	75008	86, avenue de Miromesnil	119 m²
LYON BREST	Lyon	69002	27, rue de Brest	118 m²
BRUXELLES 839 ALSEMBERG	Bruxelles	1180	Chaussée d'Alseberg 839	90 m²
BLOIS	Blois	41000	25-27, rue Denis Papin	432 m²
ROUEN 70 GROS HORLOGE	Rouen	76000	70, rue du Gros Horloge	53 m²
ARRAS	Arras	62000	32, rue Ernestale	61 m²
PARIS 34 TERNES	Paris	75017	34, rue des Ternes	217 m²
MARSEILLE ROME	Marseille	13006	66, rue de Rome	93 m²
LAVAL	Laval	53000	41, rue du Général de Gaulle	197 m²
VICHY	Vichy	3200	12, rue Georges Clémenceau	563 m²
DIEPPE	Dieppe	76200	84-86 Grande rue	89 m²
BREST SIAM	Brest	29275	70, rue de Siam	491 m²
DIJON 27 LIBERTE	Dijon	21000	27, rue de la Liberté	57 m²
AVIGNON	Avignon	84000	1, rue Henri Fabre	74 m²
TOULOUSE WILSON	Toulouse	31000	11, place Wilson	145 m²
NANTES	Nantes	44000	8, rue de la Barillerie	28 m²
PARIS 15 VIOLET	Paris	75015	15, rue Violet	28 m²
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

Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 14 JEAN MOULIN	Paris	75014	14, avenue Jean Moulin	26 m <sup>2</sup>
PARIS 251 DAUMESNIL	Paris	75012	251, avenue Daumesnil	42 m <sup>2</sup>
PARIS 9 ROUSSEAU	Paris	75001	9, rue Jean-Jacques Rousseau	22 m <sup>2</sup>
PARIS 46 NIEL	Paris	75017	46, avenue Niel	88 m <sup>2</sup>
AVIGNON MATHERON	Avignon	84000	Rue Portail Matheron	75 m <sup>2</sup>
PARIS 25 LAMBERT	Paris	75018	25, rue Lambert	42 m <sup>2</sup>
PARIS 32 SAINT-ANTOINE	Paris	75012	32, rue du Faubourg Saint-Antoine	127 m <sup>2</sup>
THONON-LES-BAINS	Thonon-lès-Bains	74200	9, avenue du Général de Gaulle	746 m <sup>2</sup>
VENDÔME	Vendôme	41100	71-73, rue du Change	134 m <sup>2</sup>
SAINTES	Saintes	17100	44, cours National	326 m <sup>2</sup>
ANGERS 12 SAINT-AUBIN	Angers	49000	12, rue Saint-Aubin	80 m <sup>2</sup>
ANGERS 7 SAINT-AUBIN	Angers	49000	7-13, rue Saint-Aubin	77 m <sup>2</sup>
TOULOUSE TOURNEURS	Toulouse	31000	45, rue des Tourneurs	178 m <sup>2</sup>
AVIGNON 24 CROIX	Avignon	84000	24, rue de la Croix	109 m <sup>2</sup>
AVIGNON 25 CROIX	Avignon	84000	25, rue de la Croix	64 m <sup>2</sup>
PARIS 90 DIDOT	Paris	75014	90, rue Didot	22 m <sup>2</sup>
AVIGNON MARCHANDS	Avignon	84000	7, rue des Marchands	50 m <sup>2</sup>
PARIS 115 ITALIE	Paris	75013	115, avenue d'Italie	54 m <sup>2</sup>
CLERMONT-FERRAND	Clermont-Ferrand	63000	11, rue du 11 Novembre	63 m <sup>2</sup>
LYON SAINT-JEAN	Lyon	69005	2, rue Saint-Jean	160 m <sup>2</sup>
ISSY-LES-MOULINEAUX	Issy-les-Moulineaux	92130	36-36 Bis, rue Ernest Renan	63 m <sup>2</sup>
PARIS 31 BONNE-NOUVELLE	Paris	75002	31, boulevard de Bonne-Nouvelle	84 m <sup>2</sup>
PARIS 29 MONTMARTRE	Paris	75009	29, rue du Faubourg Montmartre	52 m <sup>2</sup>
PARIS 21 AUGUSTINS	Paris	75006	21, rue des Grands Augustins	25 m <sup>2</sup>
PARIS 23 BELLES FEUILLES	Paris	75016	23, rue des Belles Feuilles	36 m <sup>2</sup>
PARIS 7 BREZIN	Paris	75014	7, rue Brezin	54 m <sup>2</sup>
PARIS 65 TEMPLE	Paris	75010	65, rue du Faubourg du Temple	74 m <sup>2</sup>
PARIS 89 TERNES	Paris	75017	89, avenue des Ternes	31 m <sup>2</sup>
PARIS 135 SAINT-MICHEL	Paris	75005	135, boulevard Saint-Michel	58 m <sup>2</sup>
MONTPELLIER 47 JEAN MOULIN	Montpellier	34000	47, Grande Rue Jean Moulin	26 m <sup>2</sup>
PARIS 44 GRANDE ARMEE	Paris	75017	44, avenue de la Grande Armée	225 m <sup>2</sup>
PARIS 28 RAMBUTEAU	Paris	75003	28, rue Rambuteau	27 m <sup>2</sup>
LYON 54 LIBERTE	Lyon	69003	54, cours de la Liberté	86 m <sup>2</sup>
CLERMONT-FERRAND ROCHON	Clermont-Ferrand	63000	2, rue Jean Rochon	57 m <sup>2</sup>
ROUEN 35 GROS HORLOGE	Rouen	76000	35, rue du Gros Horloge	93 m <sup>2</sup>
LYON 60 LUMIERES	Lyon	69008	60, avenue des Frères Lumières	31 m <sup>2</sup>

SELECTIRENTE GESTION | SIIC SELECTIRENTE



Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS CHARDON LAGACHE	Paris	75016	100, rue Chardon Lagache	87 m²
PARIS 254 DAUMESNIL	Paris	75012	254, avenue Daumesnil	49 m²
BORDEAUX INTENDANCE	Bordeaux	33000	28-30, cours de l'Intendance	2 345 m²
PARIS MONT THABOR	Paris	75001	10, rue du Mont Thabor	33 m²
PARIS 24 LOUVRE	Paris	75001	24, quai du Louvre	46 m²
PARIS 95 LONGCHAMP	Paris	75016	95, rue de Longchamp	76 m²
PARIS SAINT-JACQUES	Paris	75005	5, rue Saint-Jacques	51 m²
PARIS 146 POMPE	Paris	75016	146, rue de la Pompe	87 m²
PARIS 16 RIVOLI	Paris	75004	16, rue de Rivoli	61 m²
PARIS 36 MOUFFETARD	Paris	75005	36, rue Mouffetard	16 m²
PARIS PALAIS BOURBON	Paris	75007	1-3, place du Palais Bourbon	117 m²
PARIS 80 PAUL DOUMER	Paris	75016	80, avenue Paul Doumer	153 m²
PARIS 66 MALESHERBES	Paris	75008	66, boulevard Malesherbes	84 m²
PARIS 26 PONCELET	Paris	75017	26, rue Poncelet	56 m²
PARIS 27 MALESHERBES	Paris	75008	27, boulevard Malesherbes	199 m²
PARIS 12 JOFFRE	Paris	75007	12, place Joffre	174 m²
PARIS 21 PONCELET	Paris	75017	21, rue Poncelet	93 m²
PARIS GEORGES V	Paris	75016	44, avenue Georges V/ 1, rue Vernet	87 m²
PARIS 75-77 CONVENTION	Paris	75015	75-77, rue de la Convention	140 m²
PARIS 79 CONVENTION	Paris	75015	79, rue de la Convention	71 m²
PARIS 140 POMPE	Paris	75016	140, rue de la Pompe	40 m²
PARIS 31 JOUR	Paris	75001	31, rue du Jour	49 m²
PARIS 52 SAINT-LOUIS	Paris	75004	52, rue Saint-Louis en L'Île	26 m²
PARIS 139 PARMENTIER	Paris	75010	139, avenue Parmentier	57 m²
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

Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
<b>TOULOUSE CHANGES</b>	Toulouse	31000	19, rue des Changes	38 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 22 LYON</b>	Paris	75012	22, rue de Lyon	164 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 2 SARASATE</b>	Paris	75015	2, rue Sarasate	76 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 113 COURCELLES</b>	Paris	75017	113, rue de Courcelles	142 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 1 SARASATE</b>	Paris	75015	1, rue Sarasate	73 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 59 ALESIA</b>	Paris	75014	59, rue d'Alésia	38 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 132 MONTPARNASSE</b>	Paris	75014	132-136, boulevard Montparnasse	33 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 4 CHÂTEAU LONDON</b>	Paris	75010	4-6, rue du Château Landon	91 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 55 BARBES</b>	Paris	75018	55, boulevard Barbès	650 m <sup>2</sup>
<b>PARIS DOCTEUR FINLAY</b>	Paris	75015	1, rue du Docteur Finlay	123 m <sup>2</sup>
<b>LEVALLOIS 45 VOLTAIRE</b>	Levallois-Perret	92300	45, rue Voltaire	28 m <sup>2</sup>
<b>VERSAILLES DEUX PORTES</b>	Versailles	78000	7-9, rue des Deux Portes	71 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 38 BEAUMARCHAIS</b>	Paris	75011	38, boulevard Beaumarchais	37 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 68 BABYLONE</b>	Paris	75007	68, rue de Babylone	37 m <sup>2</sup>
<b>BOULOGNE QUATRE CHEMINÉES</b>	Boulogne-Billancourt	92100	19, rue des Quatre Cheminées	78 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 74 CROIX NIVERT</b>	Paris	75015	74, rue de la Croix Nivert	58 m <sup>2</sup>
<b>PARIS PIERRE LEVEE</b>	Paris	75011	2, rue de la Pierre Levée	16 m <sup>2</sup>
<b>PARIS JOUFFROY D'ABBANS</b>	Paris	75017	16, rue Jouffroy d'Abbans	40 m <sup>2</sup>
<b>NEUILLY-PLAISANCE</b>	Neuilly-Plaisance	93360	36, avenue du Maréchal Foch	25 m <sup>2</sup>
<b>LEVALLOIS 9 JEAN ZAY</b>	Levallois-Perret	92300	9, place Jean Zay	76 m <sup>2</sup>
<b>VINCENNES 49 FONTENAY</b>	Vincennes	94300	49, rue de Fontenay	53 m <sup>2</sup>
<b>PARIS HENRY MONNIER</b>	Paris	75009	20, rue Henry Monnier	29 m <sup>2</sup>
<b>CLICHY HENRI POINCARÉ</b>	Clichy	92110	11, rue Henri Poincaré	65 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 15 TEMPLE</b>	Paris	75003	15, boulevard du Temple	31 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 6 JARENTE</b>	Paris	75004	6, rue de Jarente	38 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 16 VILLIERS</b>	Paris	75017	16, avenue de Villiers	57 m <sup>2</sup>
<b>VERSAILLES SAINT-CLOUD</b>	Versailles	78000	42, avenue de Saint-Cloud	70 m <sup>2</sup>
<b>PARIS GRANDS AUGUSTINS</b>	Paris	75006	25, rue des Grands Augustins	73 m <sup>2</sup>
<b>PARIS FOLIE MERICOURT</b>	Paris	75011	90, rue de la Folie Méricourt	81 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 186 ORDENER</b>	Paris	75018	186, rue Ordener	31 m <sup>2</sup>
<b>PANTIN 117 JEAN LOLIVE</b>	Pantin	93500	117, avenue Jean Lolive	44 m <sup>2</sup>
<b>LYON 12 ALGERIE</b>	Lyon	69001	12, rue d'Algérie	98 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 21 TREILHARD</b>	Paris	75018	21, rue Treilhارد	22 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 181 PYRENEES</b>	Paris	75020	181, rue des Pyrénées	44 m <sup>2</sup>
<b>PARIS MONTON DUVERNET</b>	Paris	75014	10, rue Mouton Duvernet	18 m <sup>2</sup>
<b>PARIS 27 RAYMOND LOSSERAND</b>	Paris	75014	27, rue Raymond Losserand	38 m <sup>2</sup>

SELECTIRENTE GESTION | SIIC SELECTIRENTE



Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS 42 ORNANO	Paris	75018	42, boulevard Ornano	24 m <sup>2</sup>
PARIS 47 BARBES	Paris	75018	47, boulevard Barbès	57 m <sup>2</sup>
PARIS 66 REBEVAL	Paris	75019	66, rue Rébeval	34 m <sup>2</sup>
PARIS 49 PONTHIEU	Paris	75008	49-51, rue de Ponthieu	28 m <sup>2</sup>
PARIS 49 DOUAI	Paris	75009	49, rue de Douai	14 m <sup>2</sup>
PARIS 38 SERVAN	Paris	75011	38, rue Servan	65 m <sup>2</sup>
PARIS 87 RIVOLI	Paris	75001	87, rue de Rivoli	63 m <sup>2</sup>
PARIS 94 BIS SUFFREN	Paris	75015	94 bis, avenue Suffren	4 185 m <sup>2</sup>
BOIS-COLOMBES	Bois-Colombes	92600	139-141, rue des Bourguignons	88 m <sup>2</sup>
PARIS 31 RAYMOND LOSSERAND	Paris	75014	31, rue Raymond Losserand	34 m <sup>2</sup>
BORDEAUX 246 MARNE	Bordeaux	33800	246, Cours de la Marne	122 m <sup>2</sup>
TOULOUSE BOULBONNE	Toulouse	31000	31, rue Boulbonne	25 m <sup>2</sup>
LYON 21-23 ALGERIE	Lyon	69001	21-23, rue d'Algérie	1 061 m <sup>2</sup>
ASNIERES BOURGUIGNONS	Anisères-sur-Seine	92600	84, rue des Bourguignons	115 m <sup>2</sup>
ASNIERES GRANDE RUE	Anisères-sur-Seine	92600	40 Grande Rue Charles de Gaulle	106 m <sup>2</sup>
ANNEMASSE	Annemasse	74100	20-22, rue du Chablais	203 m <sup>2</sup>
PARIS GOMBOUST	Paris	75001	10, rue Gomboust	42 m <sup>2</sup>
PARIS RENNES	Paris	75006	90, rue de Rennes	84 m <sup>2</sup>
PARIS VINCENNES	Paris	75012	72, cours de Vincennes	62 m <sup>2</sup>
MENTON	Menton	6500	1, rue Palmaro	85 m <sup>2</sup>
CLERMONT-FERRAND	Clermont-Ferrand	63100	35 Place de Jaudé	158 m <sup>2</sup>
PARIS CHARLES BERNARD	Paris	75018	2, place Charles Bernard	223 m <sup>2</sup>
PARIS TERNES	Paris	75017	62, avenue des Ternes	121 m <sup>2</sup>
PARIS ECOLES	Paris	75005	23, rue des Ecoles	188 m <sup>2</sup>
CLERMONT-FERRAND	Clermont-Ferrand	63100	24, rue du 11 Novembre	44 m <sup>2</sup>
ASNIERES ARGENTEUIL	Asnières-sur-Seine	92600	236-238, avenue d'Argenteuil	703 m <sup>2</sup>
COURBEVOIE VERDUN	Courbevoie	92400	58, boulevard de Verdun	98 m <sup>2</sup>
LEVALLOIS CHAPTAL	Levallois-Perret	92300	81, rue Chaptal	86 m <sup>2</sup>
PARIS AMIRAL HAMELIN	Paris	75016	42, rue de l'Amiral Hamelin	40 m <sup>2</sup>
PARIS MORTIER	Paris	75020	61-63, boulevard Mortier	185 m <sup>2</sup>
LYON BELLECOURT	Lyon	69002	6, place Bellecour	98 m <sup>2</sup>
PARIS 1-3 NIEL	Paris	75017	1-3, avenue Niel	136 m <sup>2</sup>
VERSAILLES 34 GAL LECLERC	Versailles	78000	34, rue du Général Leclerc	97 m <sup>2</sup>
BORDEAUX CLEMENCEAU	Bordeaux	33000	16, cours Georges Clémenceau	55 m <sup>2</sup>
PARIS PYRENEES	Paris	75020	244, rue des Pyrénées	47 m <sup>2</sup>
TOULOUSE METZ	Toulouse	31000	36-38, rue de Metz	3 260 m <sup>2</sup>

Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
PARIS PETITS CHAMPS	Paris	75001	39, rue des Petits Champs	44 m <sup>2</sup>
TOULOUSE ALSACE-LORRAINE	Toulouse	31000	40, rue d'Alsace-Lorraine	29 m <sup>2</sup>
PARIS SAINT-OUEN	Paris	75017	105, avenue de Saint-Ouen	44 m <sup>2</sup>
PARIS SAINTONGE	Paris	75003	46, rue Saintonge	30 m <sup>2</sup>
PARIS 15 BATIGNOLLES	Paris	75008	15, boulevard des Batignolles	26 m <sup>2</sup>
ANNECY GENEVE	Annecy	74940	113, avenue de Genève	180 m <sup>2</sup>
ANTIBES NICE	Antibes	06600	14, avenue de Nice	172 m <sup>2</sup>
ARCACHON	Arcachon	33120	33, boulevard du Maréchal Leclerc	117 m <sup>2</sup>
BEGLES	Bègles	33130	202, route de Toulouse	139 m <sup>2</sup>
BORDEAUX CLEMENCEAU	Bordeaux	33000	47, cours Georges Clémenceau	97 m <sup>2</sup>
BRIE-COMTE-ROBERT	Brie-Comte-Robert	77170	2, rue de la Chaussée	176 m <sup>2</sup>
FREJUS	Fréjus	83600	Avenue de Provence	211 m <sup>2</sup>
ISSY-LES-MOULINEAUX	Issy-lès-Moulineaux	92130	81, boulevard Gallieni	105 m <sup>2</sup>
LE PERREUX-SUR-MARNE	Le Perreux-sur-Marne	94170	2, allée Victor Basch	193 m <sup>2</sup>
LEVALLOIS 98 ARISTIDE BRIAND	Levallois-Perret	92300	98-100, rue Aristide Briand	201 m <sup>2</sup>
LYON CROIX ROUSSE	Lyon	69001	138, boulevard de la Croix Rousse	21 m <sup>2</sup>
LYON SAINT-ANTOINE	Lyon	69002	2, quai Saint-Antoine	102 m <sup>2</sup>
MANTES CHANZY	Mantes-la-Jolie	78200	18, rue de Chanzy	105 m <sup>2</sup>
MARSEILLE 24-26 PRADO	Marseille	13006	24-26, avenue du Prado	1 143 m <sup>2</sup>
MERIGNAC YSER	Mérignac	33700	12-16, avenue de l'Yser	94 m <sup>2</sup>
NANTES CASSERIE	Nantes	44000	4, rue de la Haute Casserie	61 m <sup>2</sup>
PARIS MICHEL ANGE	Paris	75016	74-76, rue Michel Ange	73 m <sup>2</sup>
PARIS BEAUMARCHAIS	Paris	75011	10, boulevard Beaumarchais	131 m <sup>2</sup>
PARIS 24 BATIGNOLLES	Paris	75017	24, boulevard des Batignolles	77 m <sup>2</sup>
PARIS 25-29 CRIMEE	Paris	75019	25-29, rue de Crimée	132 m <sup>2</sup>
PARIS 84 DIDOT	Paris	75014	80-84, rue Didot	77 m <sup>2</sup>
PARIS 119-125 GRENELLE	Paris	75015	119-125, boulevard de Grenelle	148 m <sup>2</sup>
PARIS 71 GOBELINS	Paris	75013	71, avenue des Gobelins	96 m <sup>2</sup>
SAINT-JEAN-DE-LUZ	Saint-Jean-de-Luz	64500	Résidence Britannia	54 m <sup>2</sup>
SAINT-MEDARD-EN-JALLES	Saint-Médard-en-Jalles	33160	57-61, avenue Montesquieu	102 m <sup>2</sup>
TALENCE	Talence	33400	218, cours Gambetta	108 m <sup>2</sup>
TOULOUSE GRANDE BRETAGNE	Toulouse	31000	50, avenue de la Grande Bretagne	1 074 m <sup>2</sup>
TOULOUSE CAILLOU GRIS	Toulouse	31000	2, rue du Caillou Gris	113 m <sup>2</sup>
AIX VERRERIE	Aix-en-Provence	13100	6, rue de la Verrerie	64 m <sup>2</sup>
AIX CARDEURS	Aix-en-Provence	13100	24, Forums des Cardeurs	15 m <sup>2</sup>
LYON 115 FRERES LUMIERE	Lyon	69008	115, rue des Frères Lumière	93 m <sup>2</sup>

Patrimoine de la SIIC Selectirente				
Nom de l'actif	Ville	Code Postal	Adresse	Surface pondérée
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	Champigny-sur-Marne	94500	42, rue Roger Salengro	150 m <sup>2</sup>
CLERMONT MAL FOCH	Clermont-Ferrand	63000	13, rue Maréchal Foch	144 m <sup>2</sup>
VILLEURBANNE	Villeurbanne	69100	3-5, rue Paul Verlaine	86 m <sup>2</sup>

## 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.

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 2021, 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 et d'actualisation 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

Pour la présente session d'évaluation, aucun budget de CAPEX ne nous a été communiqué.

### 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 :

- 5,10% de droits d'enregistrement et de publicité foncière décomposés comme suit :

SELECTIRENTE GESTION | SIIC SELECTIRENTE



- 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

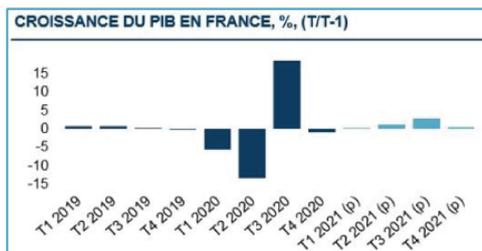
### 4.1 Contexte économique

#### Reprise attendue malgré la fin du « quoi qu'il en coûte »

Les aides financières mises en place par l'Etat depuis le début de la pandémie ont permis de sauver la croissance du pays et d'échapper à une récession profonde et durable malgré une hausse vertigineuse de la dette (+118% du PIB au T1). Après 2 trimestres globalement atones, le gouvernement table sur un scénario de reprise de 6,25% en fin d'année, au-delà des prévisions initiales proches de 5,5%. Ce relent d'optimisme est toutefois tempéré par la révision à la baisse de la croissance pour les deux prochaines années à 3,7% en 2022 et 1,9% en 2023. En effet, la mise sous cloche de l'économie par l'injection d'aides financières a pris fin en ce début d'automne pour la majorité des secteurs à l'exception de ceux encore pénalisés par les conséquences de la pandémie (tourisme, culture). Il faudra désormais compter sur les effets du plan de relance mis en place par le gouvernement pour assurer la relève de la croissance au cours des prochains mois.

#### Creux de vague estival conditionné par le pass sanitaire

Après deux mois de recul cet été sur fond de 4<sup>ème</sup> vague, le climat des affaires a légèrement progressé en septembre notamment dans le secteur des bâtiments et des services (hors hôtellerie/restauration) mais il reste pour l'industrie fortement dépendant des difficultés d'approvisionnement en matières premières et composants électroniques. La situation est également fragile du côté du commerce de détail, qui fonctionne encore en-dessous de ses capacités sur certains segments. Le moral des ménages a suivi la même trajectoire alors que s'amorce la décrue de la 4<sup>ème</sup> vague. Cette reprise conjuguée avec l'épargne accumulée depuis le début de la crise devrait encourager la consommation dont la croissance est estimée à 4,1% en 2021 par l'INSEE, sous réserve du maintien du pouvoir d'achat pourtant menacé par la hausse des prix de l'énergie. Grâce à la reprise d'activité à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre, l'emploi a retrouvé son niveau d'avant crise avec un taux de chômage qui s'établit à 7,6% au T3 2021 et devrait rester sous la barre des 8% en fin d'année. La crise a néanmoins accentué certains déséquilibres entre les secteurs d'activité et la tension s'accroît principalement dans les services et la restauration par une pénurie croissante de main d'œuvre.



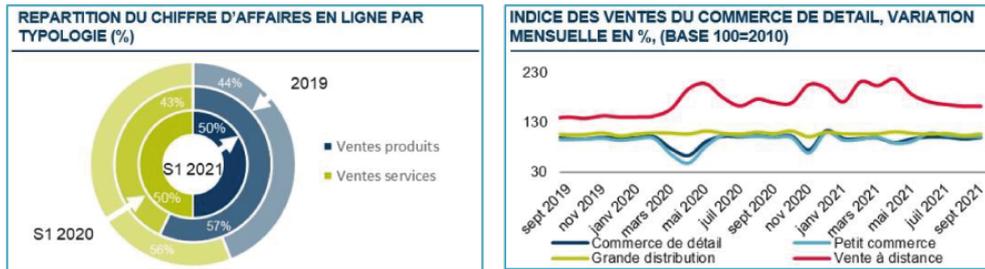
#### E-commerce : un 2<sup>ème</sup> trimestre dopé par la reprise des ventes de services

Avec un chiffre d'affaires de 32,4 milliards d'euros au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, le commerce en ligne enregistrait une croissance significative de près de 25% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 (FEVAD), soit une hausse deux fois plus élevée que celle des ventes du commerce de détail sur la même période (+11,9%).

Le dynamisme des ventes au 2<sup>ème</sup> trimestre s'est réalisé grâce au rebond des ventes de services (+45%), alimentés par la reprise des voyages (+146%). Les ventes de produits ont également augmenté de 10% par rapport à la même période de 2020, une croissance qui s'explique en partie par les achats réalisés lors du 3<sup>ème</sup> confinement. On assiste donc à un retour à l'équilibre entre ventes de produits et services. Les ventes des enseignes magasin poursuivent également leur progression initiée dès les premiers confinements (+8% par rapport au T2 2020).

### Consommation et chiffres d'affaires : un été au gré du pass sanitaire

Après un redémarrage en force des ventes au 19 mai, la fréquentation des commerces a été conditionnée par la mise en place du pass sanitaire en août, alors que le mois de juillet avait quelque peu bénéficié du décalage des soldes. Après 4 mois en positifs entre avril et juillet, et la chute de -12,7% en août, les centres commerciaux ont renoué avec leurs clients en septembre avec la levée progressive du pass sanitaire affichant un recul de seulement -3,9% selon le CNCC. Les chiffres de PROCOS annonçaient par ailleurs une reprise d'activité de +3,4% en septembre, contrastant avec un mois d'août mitigé (-2,3%), principalement dégradé pour les centres commerciaux (-8,6% selon le CNCC) alors que les centres-villes continuent de voir leur fréquentation augmenter de +5% en août et +15% en septembre. L'indice des ventes du commerce détail de la Banque de France affiche les mêmes tendances avec une très légère reprise en septembre sur tous les formats de distribution (indice 99,5 en septembre vs 96,7 en août pour le commerce de détail). Les performances de la fin de l'année seront dictées par l'évolution de la pandémie mais aussi par la hausse des prix de l'énergie qui devrait grever le budget des ménages et amputer l'épargne initialement destinée aux biens de consommation.



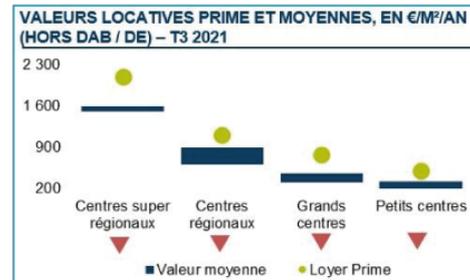
## 4.2 Le marché locatif

### Secteurs d'activités : retour à une nouvelle normalité

Les indices sectoriels publiés par la Banque de France indiquent depuis la levée du dernier confinement un retour progressif vers une nouvelle normalité avec un effet de « stop and go » très divers selon les secteurs d'activité. L'équipement de la maison et principalement le bricolage et l'électroménager affichent des performances globalement stables ces derniers mois mais en recul par rapport aux exploits de fin 2020, des résultats qui s'expliquent en partie par la fin du télétravail systématique et le recul du temps passé à domicile. A l'inverse, les indices des ventes en habillement et en parfumerie/beauté reprennent des forces et se rapprochent peu ou prou de leur niveau d'avant crise. Le « revenge shopping » constaté à la réouverture des commerces en articles de sport s'est tempéré cet été pour retrouver son niveau pré-covid. Seuls les livres et les produits pharmaceutiques affichent une stabilité haussière continue depuis le début de l'année 2021. Les difficultés d'approvisionnement dans certains secteurs d'activités pourraient faire varier ces courbes à l'occasion des fêtes de fin d'année, et notamment les jeux/jouets qui avaient repris de la vigueur dans le courant de l'été.

### Valeurs locatives : bailleurs et preneurs prennent acte des corrections

Contre toute attente, la dernière étude CODATA annonce une faible progression de la vacance commerciale en France passant de 10,02% en 2020 à 10,08% en 2021(p). Seuls les centres commerciaux affichent une vacance en hausse de 1,27 points avec un taux qui approche 14,5%. En revanche, tant les centres-villes que les zones d'activités commerciales font preuve de résilience avec un taux en recul de 0,27 pts en moyenne sur un an. Ces données corroborent l'évolution des valeurs locatives constatée sur les diverses formes de commerce. En centre-ville, la correction actée fin 2020 se stabilise depuis plusieurs mois, notamment en province et sur les artères parisiennes de proximité qui ont retrouvé leurs flux. En retail park, certains segments de surface voient leurs valeurs locatives augmenter, principalement le format « phare » (900-1 300 m<sup>2</sup>) ainsi que la tranche 250-500 m<sup>2</sup>, prisée par les enseignes habituées aux centres commerciaux. Cette « fuite » d'enseignes vers le format périphérique incite les bailleurs de centres commerciaux à faire des concessions sur les emplacements les plus fragilisés par un renforcement des mesures d'accompagnement ou des baisses de loyer plus pérennes.



## 4.3 Le marché de l'investissement

### Amorce de rattrapage

Les trimestres se suivent et ne se ressemblent pas toujours à en juger par l'activité de cette année particulière sur le marché de l'investissement en commerces. Le 3<sup>ème</sup> trimestre a changé la donne et compensé le faible volume du 1<sup>er</sup> semestre avec un total investi de près de 1,2 milliard d'euros, plus d'une fois et demi le montant cumulé des deux premiers trimestres (760 millions d'euros). Avec un volume total de près de 2 milliards à date, l'activité transactionnelle repart, sans pour autant renouer avec le rythme des années précédentes (-33% par rapport à 2020 et 2019). La part du commerce dans le volume total investi en immobilier d'entreprise banalisé remonte de 8% au T2 2021 à 13% au T3 mais se situe encore en-deçà de sa moyenne décennale de 19%. Cette évolution s'effectue dans un contexte où la part des bureaux diminue significativement alors que le compartiment industriel prend son envol.

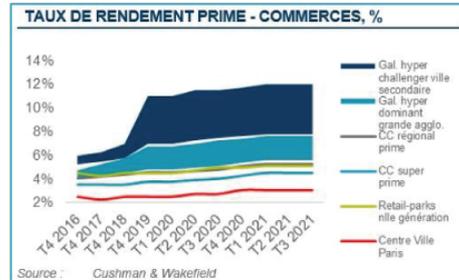
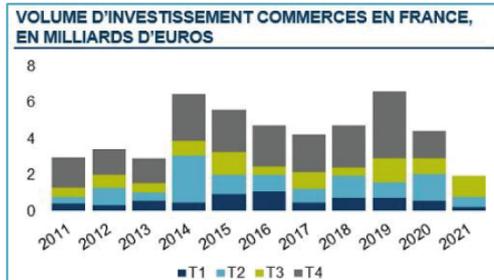
### Retour timide des grands volumes

Une constante forte perdure cependant depuis le début de l'année : l'activité reste majoritairement alimentée par les petits volumes. La tranche de montants inférieurs à 50 millions d'euros représente 43% des volumes investis et 92% en nombre de transactions. On compte 5 opérations de plus de 100 millions d'euros, en baisse de moitié par rapport à la moyenne des 5 dernières années, dont une seule transaction d'un montant supérieur à 200 millions d'euros. Il s'agit de la cession de 4 centres commerciaux en province par WERELDHAVE à LIGHTHOUSE CAPITAL pour plus de 300 millions d'euros. Cette opération d'envergure permet de rehausser le montant unitaire moyen à plus de 15 millions d'euros après avoir frôlé le seuil historique de 7 millions à la fin du 1<sup>er</sup> semestre. L'activité des commerces de centre-ville repart légèrement à la hausse avec notamment la cession de deux actifs parisiens de la rue Saint-Honoré pour près de 200 millions d'euros.

Ces opérations portent ainsi la part du compartiment à 1/3 des volumes investis mais reste encore inférieure à sa moyenne à 5 ans (42%) et surtout son niveau de 2019 (54%).

### Rien ne sert de courir...

Dans la poursuite du 2<sup>ème</sup> trimestre et surtout dans l'attente d'une solide redynamisation du marché, les taux se maintiennent à un niveau stable au 3<sup>ème</sup> trimestre, après la correction réalisée sur tous les segments d'actifs depuis le début de la crise, voire avant sur certaines typologies de centres commerciaux. Le réajustement du marché s'est principalement effectué par l'effet revenu (baisse des valeurs locatives, mesures d'accompagnement, garanties locatives), ce dont les investisseurs ont pris acte au cours de ces derniers mois. Le rebond attendu en commerces de centres-villes constituera l'élément clé de la reprise de l'activité sur l'ensemble du marché de l'investissement en murs de commerces, dans un contexte où les retail parks restent attractifs et les centres commerciaux se transactent également de nouveau. Cette reprise devrait contribuer à maintenir le niveau des taux de rendements sur ces compartiments d'actifs.



## 4.4 Le marché du commerce en Belgique

### Contexte économique : l'économie belge devrait se redresser en 2022

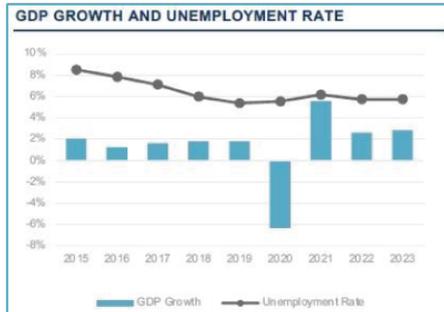
La croissance économique devrait atteindre 5,54% cette année, ce qui signifie que le PIB se situera autour des niveaux d'avant la crise à la fin de 2021. La croissance économique devrait se stabiliser à 2,64 % en 2022 et à 2,85 % en 2023.

Le taux de chômage est prévu à 6,17% cette année et devrait se stabiliser autour de 5,75% en 2022 et 2023. On s'attend à ce que beaucoup de chômeurs temporaires reprennent le travail dans les mois à venir ou puissent trouver un nouvel emploi. Dans certains secteurs, il y a même une pénurie de main-d'œuvre et les employeurs ont du mal à pourvoir les postes vacants.

Le core inflation en Belgique devrait atteindre 1,68% en 2021, avec une nouvelle baisse à 1,12% en 2022 et 0,70% en 2023.

Le revenu disponible moyen du ménage a enregistré une forte baisse en 2020, autour de 6%. La situation devrait s'améliorer à partir de 2021 avec un revenu disponible moyen en hausse tout au long de la période allant jusqu'en 2023.

La confiance des consommateurs est également en forte hausse malgré les craintes récentes autour du variant Delta et se situe actuellement à ses plus hauts niveaux depuis 2015 (et même depuis 2007). Les consommateurs sont plus confiants quant aux perspectives économiques belges et à l'évolution du marché de l'emploi. L'épargne disponible est historiquement élevé et pourrait alors profiter au secteur de la vente au détail dans les mois à venir. Les ménages sont également confiants quant à leurs propres conditions financières avec un impact positif potentiel sur les ventes au détail.



### Année record pour le marché locatif

Malgré les défis, le marché locatif de la vente au détail est toujours à pleine vitesse avec un T3 robuste. En effet, 110 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, ce qui porte le total pour 2021 à un impressionnant 342 000 m<sup>2</sup> malgré le climat économique sans précédent. Près de 680 transactions sont observées depuis le début de l'année, ce qui démontre que les enseignes ont la

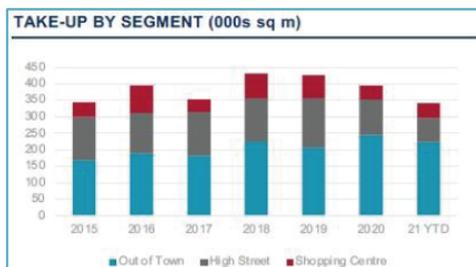
volonté de poursuivre leur expansion. Il ne fait aucun doute que 2021 surpassera 2020 et pourrait même être la meilleure année jamais enregistrée en termes de taux de commercialisation.

### Une activité robuste enregistrée dans tous les segments de marché, la périphérie devrait connaître un nouveau record en 2021

Le commerce de périphérie continue d'enregistrer une activité robuste avec plus de 224 000 m<sup>2</sup> commercialisés observés depuis le début de l'année qui est déjà la deuxième meilleure année de tous les temps. Cela représente 65% du total des locations. Plus de 220 transactions contribuent à ces performances.

Depuis le début de l'année, 72 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés dans le segment High Street (313 transactions). Même si ce volume est encore en dessous des moyennes, nous ressentons une reprise exponentielle dans ce segment, grâce aux opérateurs Food & Beverage désireux de poursuivre leur expansion.

L'activité des centres commerciaux s'élève actuellement à 30 000 m<sup>2</sup>, principalement tirée par les expansions F&B et l'émergence de nouveaux concepts. Ces expansions récentes contribueront également à équilibrer le mix commercial et le repositionnement des centres commerciaux en tant que destination shopping. Les clients privilégieront ces destinations pour bénéficier de des installations de loisirs pour profiter d'un « jour de congé ».



### **La Flandre obtient de meilleurs résultats, probablement en raison d'un meilleur taux de vaccination**

En 2021 et jusqu'à présent, la Flandre enregistre une forte activité (210 000 m<sup>2</sup> commercialisés), l'un des meilleurs niveaux depuis 2017. 2021 devrait être la meilleure année de la décennie pour le marché de détail en Flandre. Plusieurs facteurs pourraient expliquer cela, à savoir l'ouverture de développements récents tels que Malinas, mais cela pourrait également être lié à un meilleur taux de vaccination observé en Flandre que dans les deux autres régions du pays.

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre, des discussions sur la mise en place d'un TICKET COVID Safe à Bruxelles et en Wallonie ont eu lieu mais ne sont pas encore terminées. En fonction des contraintes imposées et/ou des secteurs concernés, cela pourrait peser sur la fréquentation et attractivité de certaines villes ou régions et favoriser une activité plus robuste en Flandre.

### **L'évolution de la fréquentation montre des signes positifs de reprise**

Selon les informations recueillies par notre partenaire MyTraffic, la fréquentation dans les régions connaît une reprise positive depuis l'assouplissement des mesures de confinement en avril 2021. Cependant, différentes évolutions sont observées tant à Bruxelles qu'en Wallonie et en Flandre. En effet, selon les derniers chiffres disponibles, la fréquentation en Flandre et en Wallonie représente environ 80% des niveaux d'avant la COVID tandis que la fréquentation à Bruxelles est encore inférieure de 50 à 60%.

Différentes politiques dans les semaines et les mois à venir pourraient avoir un impact important sur la fréquentation de certaines régions spécifiques, bien que cela ne devrait être que temporaire.

### **Nouvelle légère baisse des loyers prime dans le High Street, bien que des perspectives positives soient attendues**

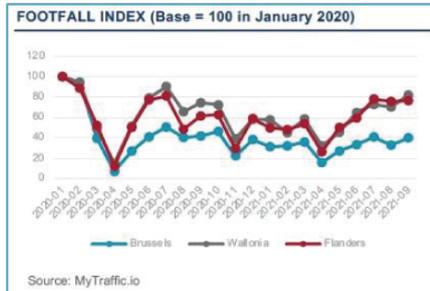
Les loyers prime ont tous été touchés par la crise de la COVID-19. Cependant, l'évolution est différente selon le segment concerné.

Pour le segment des rues principales, l'éclosion de la COVID-19 a renforcé la correction observée depuis 2017 avec des baisses successives observées. Les loyers prime pour le segment High Street sont passés de € 1 600 à € 1 550/m<sup>2</sup>/an au T3. Selon nos prévisions, ils devraient remonter en 2023 pour atteindre leurs niveaux d'avant la COVID.

Dans le segment des centres commerciaux, les loyers prime sont restés stables depuis mars 2020 à € 1 150/m<sup>2</sup>/an.

La stabilité est attendue dans les mois à venir et une légère hausse, quoique continue, est également attendue à partir de la mi-année 2022.

À l'inverse des rues principales et des centres commerciaux, les loyers prime sont plus stables dans le segment de la périphérie. Ils s'élèvent actuellement à € 160/m<sup>2</sup>/an et devraient rester stables tout au long de 2021 et 2022. Ils devraient augmenter à partir de 2023, confirmant la bonne santé de ce segment de marché.



### 225 millions d'euros investis jusqu'à présent en 2021, un record bas attendu pour 2021

A l'inverse du marché locatif qui bat son plein depuis janvier 2021, l'activité sur le marché de l'investissement reste très basse. Un faible 50 millions d'euros a été enregistré au T3 2021, portant le total de l'année à un record bas de 225 millions d'euros. Cependant, certaines transactions plus importantes devraient encore être closes avant la fin d'année, ce qui devrait donner un coup de pouce au marché de l'investissement.

Les volumes d'investissement jusqu'à présent démontrent la réorientation des investisseurs vers le commerce de périphérie (140 millions d'euros investis depuis janvier 2021) contrairement au segment High Street (85 millions d'euros). Aucune transaction dans les centres commerciaux n'a été observée cette année.

Le marché de la périphérie va de l'avant, ce qui a un effet positif sur le marché de l'investissement alors que certaines transactions d'investissement sont encore enregistrées dans certaines rues principales du pays (notamment dans la Steenstraat, la Chaussée d'Ixelles ou la Schuttershofstraat).

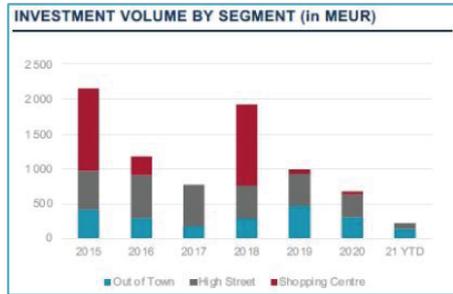
Malgré cette image mitigée sur le marché de l'investissement en commerce, 85 % des répondants à notre sondage auprès des investisseurs sont toujours prêts à investir dans le commerce dans les mois à venir, en particulier dans les meilleures rues du pays ou dans des propriétés à usage mixte. Comme il existe encore de bonnes opportunités d'investissement, l'activité d'investissement pourrait atteindre un sommet avant la fin de l'année.

### Nouvelle légère hausse des rendements prime observée au T3. D'autres corrections sont encore attendues

Au T3, une nouvelle légère correction du taux de rendement prime en High Street a été observée en Belgique, passant de 4,25% à 4,35%. Nous prévoyons toujours une nouvelle correction vers 4,40 % avant la fin de l'année. À plus long terme, le taux de rendement prime pour le segment High Street devrait rester stable à 4,40%.

Dans les centres commerciaux, les taux de rendement prime ont également augmenté de 10 points de base, s'établissant actuellement à 4,75%. Bien que nous manquions de comparables (aucune opération d'investissement enregistrée depuis 2020), nous prévoyons une nouvelle hausse à 4,80% à court terme et une stabilisation à ce niveau pour les années à venir.

A l'inverse, le taux de rendement prime pour le commerce de périphérie reste stable à 5,60% depuis le T1. Aucun autre changement n'est attendu dans ce segment pour les mois et les années à venir car l'activité est à un niveau élevé et les investisseurs sont de plus en plus nombreux à se concentrer sur cette classe d'actifs. Cependant, lorsqu'une surface alimentaire, les taux de rendement peuvent descendre en dessous de 5,00%.



**Arrivée de nouveaux concepts et de nouveaux arrivants**

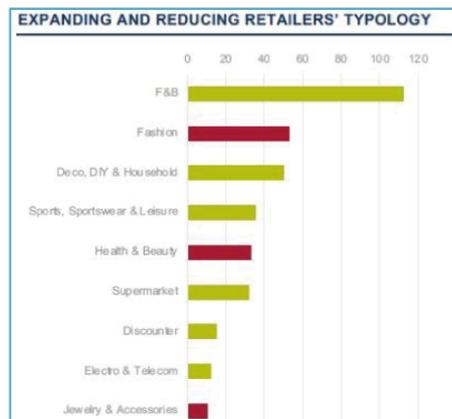
L'évolution des habitudes des consommateurs et la croissance du commerce de détail en ligne ont radicalement changé le paysage du commerce. Depuis l'épidémie de COVID-19, les opérateurs F&B sont les plus actifs sur le marché de la location, suivis par les enseignes de décoration, de bricolage et d'équipement de la maison. L'industrie du sport et des loisirs enregistre également de solides performances tandis que les secteurs de la mode, de la santé et de la beauté connaissent des performances mitigées, les enseignes décidant de réduire leur empreinte dans toute la Belgique.

Cependant, dans toutes les typologies de commerce, nous voyons de nombreux nouveaux arrivants entrer en Belgique de manière proactive et structurée ou à l'inverse de manière plus opportuniste pour tester le marché. Cela contribue aux bonnes performances du marché de la location en 2021.

**Marques natives numériques prêtes à entrer sur le marché**

Selon les derniers chiffres disponibles, le chiffre d'affaires du e-commerce a augmenté de 7% en 2020 pour atteindre plus de 8,8 milliards d'euros. Cela représente près de 15% du total des ventes au détail en Belgique.

Cependant, nos derniers chiffres suggèrent que les marques natives numériques entrent sur le marché de la vente au détail physique en moyenne deux ans après leur ouverture en ligne, avec un impact positif potentiel. Si seulement 6% de ces marques ont plus de 10 magasins physiques, 68% d'entre elles ont un à deux magasins physiques. Les secteurs les plus représentés sont la mode, les opticiens et la vente d'accessoires. Ces enseignes entrent sur le marché de la vente au détail physique pour maximiser leur chiffre d'affaires. Ces chiffres et tendances confirment une fois de plus qu'une stratégie omnicanale sera la clé du succès des détaillants dans une nouvelle ère de vente au détail.



## 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

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 6.3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

## 22.5 APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 22 avril 2022 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.





# 23 TABLES DE CONCORDANCE

<b>23.1</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL</b>	<b>260</b>
23.1.1	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	262

<b>23.2</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION</b>	<b>262</b>
-------------	---	------------

## 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
<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE</b>	
1.1	Indication des personnes responsables	22.1
1.2	Déclaration des personnes responsables	22.2
1.3	Déclaration ou rapport d'expert, informations concernant l'expert et déclaration de consentement	22.3
1.4	Attestation relative aux informations provenant de tierces parties	22.4
1.5	Approbation de l'autorité compétente	22.5
<b>2</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	
2.1	Identité des contrôleurs légaux	20.1
2.2	Changement éventuel	20.2
<b>3</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	4
<b>4</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ</b>	
4.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	10.1
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	10.2
4.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	10.3
4.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, site web	10.4
<b>5</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	
5.1	Principales activités	5
5.2	Principaux marchés	2.3
5.3	Evènements importants dans le développement des activités de la société	2.2
5.4	Stratégie et objectifs	2.1
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
5.6	Position concurrentielle	2.4
5.7	Investissements	5.1
5.7.1	Investissements importants réalisés	5.1.1
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
5.7.3	Co-entreprises et engagements pour lesquels l'émetteur détient une proportion significative du capital	5.1.5
5.7.4	Questions environnementales	5.6
<b>6</b>	<b>STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</b>	
6.1	Description du groupe	3.1 / 3.2
6.2	Liste des filiales importantes	3.3
<b>7</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	
7.1	Situation financière	6.1 / 6.2
7.2	Résultats d'exploitation	6.1.1 / 6.2 / 18.1 / 18.2
<b>8</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>	
8.1	Informations sur les capitaux de la société	7.1

	Document d'Enregistrement Universel
<b>Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019</b>	
8.2	7.2
8.3	7.3
8.4	7.4
8.5	7.5
<b>9 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>16</b>
<b>10 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	
10.1	8.2
10.2	8.3
<b>11 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	
11.1	9
11.2	9
11.3	9
<b>12 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>	
12.1	11.1
12.2	11.3
<b>13 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>	
13.1	11.2 / 19.2
13.2	n.a
<b>14 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
14.1	12.1
14.2	12.2
14.3	12.3
14.4	12.4
14.5	12.6
<b>15 SALARIÉS</b>	<b>13</b>
15.1	n.a
15.2	n.a
15.3	n.a
<b>16 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
16.1	14.1
16.2	14.5
16.3	14
16.4	14
<b>17 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES</b>	<b>15</b>
<b>18 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>	
18.1	18.1 / 18.2
18.2	21
18.3	21
18.4	n.a
18.5	6.3.2
18.6	4
18.7	n.a
<b>19 INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES</b>	
19.1	14
19.2	12.5
<b>20 CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>17</b>
<b>21 DOCUMENTS DISPONIBLES</b>	<b>21</b>

## 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
1	Comptes sociaux	18.2
2	Comptes consolidés	18.3
3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	19.4
4	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	19.4
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

## 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
<b>I.</b>	<b>ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ</b>	
1.	Situation de la société au cours de l'exercice écoulé (C. Com, art. L. 232-1)	2.2 / 2.3 et 5
2.	Stratégie et perspectives d'avenir (C. Com, art. L. 232-1)	2.1
3.	Faits marquants postérieurs à la clôture (C. Com, art. L. 232-1)	5.1.1/5.1.4 et 8
4.	Rapport d'activité et des résultats des filiales (C. Com, art. L. 233-6)	5
5.	Succursales existantes (C. Com, art. L. 232-1)	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 / 6 / 7
7.	Indicateurs clés de performance financière (C. Com, art. L. 225-100-1, 2°)	6 / 18
8.	Indicateurs clés de performance de nature non financière (C. Com, art. L. 225-100-1, 2°)	n.a
9.	Prises de participation ou de contrôle dans les sociétés ayant leur siège social en France (C. Com, L. 233-6)	5.3
10.	Nom des sociétés contrôlées et part du capital social qu'elles détiennent (C. Com, L. 233-13)	3.3 / 5.3
11.	Avis de détention de plus de 10 % du capital social d'une autre société par actions/ participations croisées (C. Com, R. 233-19)	na
12.	Activités en matière de recherche et de développement (C. Com, art. L. 232-1)	6.4
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
<b>II.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES</b>	
1.	Principaux risques et incertitudes (C. Com, art. L. 225-100-1,3°)	4
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
3.	Dispositifs de contrôles interne et de gestion des risques (C. Com, art. L. 225-100-1,5°)	4
<b>III.</b>	<b>RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (C. COM, ART. L. 225-37 ET SUIVANTS)</b>	

Rapport de gestion		Document d'Enregistrement Universel
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
2.	Structure de la rémunération annuelle perçue par les des dirigeants mandataires sociaux	11.2 / 19.1 et 19.2
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 / 19.1 et 19.2
4.	Ratio d'équité entre les niveaux de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et la rémunération moyenne et médiane des salariés	n.a
5.	Ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice	11
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
7.	Délégations en cours de validité en matière d'augmentation de capital	19.2 / 19.5
8.	Modalités d'exercice de la Gérance	11
9.	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance	11 / 12
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
11.	Éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directoire par le Conseil de surveillance	19.2
12.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	12.4
13.	Modalités de participation des actionnaires à l'assemblée générale	12.4
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
15.	Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	19.2
<b>IV.</b>	<b>DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (C. COM, ART. L. 225-102-1 ETR. 225-104)</b>	<b>N.A</b>
<b>V.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL</b>	
1.	Franchissement de seuils déclarés à la Société (C. Com, L. 233-13)	14.8
2.	Participation des salariés au capital social (C. Com, art. L. 225-102)	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
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
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
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
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
<b>VI.</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	
1.	Délais de paiement fournisseurs et clients (C. Com, D. 441-4)	6.1.4
2.	Résultat et autres éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices (C. Com, art. R. 225-102)	6.1
3.	Montant des dividendes et distributions au titre des trois derniers exercices (CGI, art. 243 bis)	19.5
4.	Dépenses et charges non déductibles (CGI, 223 quater et 223 quinquies)	6.1.3
5.	Montant des prêts interentreprises (CMF, art. L. 511-6)	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











# SELECTIRENTE

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](http://www.selectirente.com) - Email : [selectirente@selectirente.com](mailto: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