

OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT

de la société



initiée par la société



INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES DE SELECTIRENTE



Le présent document relatif aux autres informations de Selectirente a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 5 février 2021, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et à l'instruction AMF n° 2006-07 relative aux offres publiques d'acquisition. Ce document a été établi sous la responsabilité de Selectirente.

Le présent document complète la note en réponse visée par l'AMF le 2 février 2021 sous le visa n°21-026 relative à l'offre publique de retrait initiée par Sofidy sur les titres de la société Selectirente (l'« **Offre** ») (la « **Note en Réponse** »). Le présent document incorpore par référence le document d'enregistrement universel de Selectirente déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2020 (le « **Document d'enregistrement universel** ») ainsi que le rapport financier semestriel du 1^{er} semestre clos le 30 juin 2020 (le « **Rapport Financier Semestriel** »).

Le présent document et la Note en Réponse sont disponibles sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Selectirente (www.selectirente.com) et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

Selectirente

303 square des Champs-Élysées
91026 Evry-Courcouronnes Cedex
France

Un communiqué sera diffusé conformément aux dispositions des articles 231-28 et 221-3 du règlement général de l'AMF au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

TABLE DES MATIERES

1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE	3
2. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF.....	4
2.1 Informations relatives à la situation comptable et financière de la Société	4
2.2 Informations générales concernant le capital social de la Société	4
2.2.1 Structure et répartition du capital et des droits de vote de la Société	4
2.2.2 Capital souscrit et capital social autorisé mais non émis	5
2.2.3 Programme de rachat d'actions	6
2.2.4 Contrat de Liquidité.....	7
2.2.5 Autres titres donnant accès au capital.....	8
3. INFORMATIONS RELATIVES AUX EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	8
3.1 Investissements et arbitrages	8
3.1.1 Investissements.....	8
3.1.2 Arbitrages	9
3.2 Litiges.....	9
3.3 Assemblée générale des actionnaires de Selectirente	9
3.4 Composition et rémunération de la Gérance de Selectirente	11
3.5 Composition du Conseil de Surveillance de Selectirente	12
3.6 Communiqués de presse	12
4. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT	13
Annexe 1 : Communiqué de presse du 4 février 2021 relatif aux résultats annuels 2020	14
Annexe 2 : Autres communiqués publiés depuis la publication du Rapport Financier Semestriel	15

1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des dispositions de l'article 236-5 du Règlement général de l'AMF et dans le cadre du projet de transformation de SELECTIRENTE de société anonyme en société en commandite par actions qui a été soumis au vote des actionnaires de SELECTIRENTE le 3 février 2021 (la « **Transformation** »), SOFIDY, société par actions simplifiée ayant son siège social 303, square des Champs-Élysées – 91026 Evry Courcouronnes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 338 826 332 (l'« **Initiateur** » ou « **Sofidy** ») a proposé de manière irrévocable aux actionnaires de SELECTIRENTE d'acquérir dans le cadre d'une offre publique de retrait (l'« **Offre** ») la totalité de leurs actions SELECTIRENTE au prix unitaire de 87,30 euros (dividende attaché) par action (le « **Prix de l'Offre** »), dans les conditions décrites dans la note d'information établie par Sodify et visée par l'AMF en date du 2 février 2021 sous le numéro 21-025 (la « **Note d'Information** »).

Depuis l'assemblée générale du 3 février 2021, SELECTIRENTE est une société en commandite par actions bénéficiant également du régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (« **SIIC** »), dont le capital social s'élève à 66 767 008 euros, divisé en 4 172 938 actions de 16 euros de valeur nominale unitaire, ayant son siège social 303, square des Champs-Élysées – 91026 Evry Courcouronnes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 414 135 558 et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (Compartiment B) sous le code ISIN FR 0004175842 – SELER (« **SELECTIRENTE** » ou la « **Société** »).

L'Offre porte sur la totalité des actions de SELECTIRENTE autres que :

- les actions SELECTIRENTE déjà détenues par l'Initiateur ;
- les actions SELECTIRENTE détenues par les Actionnaires Non Participants (voir paragraphe 2 de la Note en Réponse) ; et
- les actions SELECTIRENTE auto-détenues, qui ne seront pas apportées à l'Offre (voir paragraphe 5 de la Note en Réponse).

L'Offre porte donc sur 311 423 actions représentant 7,5% du capital social et des droits de vote de la Société.

Il n'existe pas de titres ou instruments financiers pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital ou aux droits de vote de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 I du Règlement général de l'AMF, l'Offre est présentée par Natixis agissant en qualité d'établissement présentateur de l'Offre pour le compte de l'Initiateur (l'« **Etablissement Présentateur** »), qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 236-7 du règlement général de l'AMF, l'Offre sera ouverte pour une durée de dix (10) jours de négociation.

Les modalités ainsi que le contexte et les motifs de l'Offre sont présentés dans la Note d'Information.

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

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du RGAMF et de l'article 6 de l'instruction n° 2006-07 du 25 juillet 2006 dans sa dernière version en date du 10 février 2020, le présent document relatif aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de SELECTIRENTE constitue une mise à jour des éléments significatifs de l'information périodique et permanente préalablement déposée par SELECTIRENTE et figurant dans le Document d'enregistrement universel et dans le Rapport Financier Semestriel, qu'il incorpore par référence, ainsi que dans la Note en Réponse.

Le Document d'enregistrement universel est disponible en version électronique sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de SELECTIRENTE (www.selectirente.com). Il peut être obtenu sans frais auprès de Selectirente (303 Square des Champs-Élysées, 91026 Evry Cedex).

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

La Note en Réponse est disponible en version électronique sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de SELECTIRENTE (www.selectirente.com). Elle peut être obtenue sans frais auprès de Selectirente (303 Square des Champs-Élysées, 91026 Evry-Courcouronnes Cedex).

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2019, ainsi que le rapport du commissaire aux comptes y afférent, figurent dans le Document de Référence.

Les comptes semestriels du 1^{er} semestre clos le 30 juin 2020, ainsi que le rapport du commissaire aux comptes y afférent, figurent dans le Rapport Financier Semestriel.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 figurent dans le communiqué de presse publié par la Société le 4 février 2021 et reproduit en **Annexe 1**.

2.2 Informations générales concernant le capital social de la Société

2.2.1 Structure et répartition du capital et des droits de vote de la Société

A la date du présent document, le capital social de la Société s'élève à 66 767 008 euros, divisé en 4 172 938 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie, et le nombre de droits de vote théoriques s'établit à 4 172 938.

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

Il est en outre précisé que SELECTIRENTE Gestion est l'unique associé commandité de la Société et ne détient pas à ce jour d'actions de SELECTIRENTE.

A l'exception du résultat de l'Offre qui accroîtra le cas échéant la participation de l'Initiateur, la Transformation n'a pas d'impact sur la structure actionnariale.

	Nombre d'actions	% total du capital et des droits de vote
Tikehau Capital	1 562 937	37,45%
Sofidy	526 498	12,62%
GSA Immobilier	576	0,01%
<i>Sous total Tikehau Capital</i>	<i>2 090 011</i>	<i>50,08%</i>
SAS Sofidiane	32 479	0,78%
SAS Makemo Capital	47 030	1,13%
AF & Co	1	0,0%
Antoine Flamarion	1 750	0,04%
Christian Flamarion	822	0,02%
<i>Sous total concert</i>	<i>2 172 093</i>	<i>52,05%</i>
SCI Primonial Capimmo	753 944	18,07%
Sogecap ¹	576 036	13,80%
SC Tangram	172 811	4,14%
Pleiade	96 000	2,30%
Concert Labouret	85 231	2,04%
Autres actionnaires < 2%	311 423	7,46%
Actions sans droits de vote prises en compte pour le calcul ²	5 400	0,13%
Total	4 172 938	100%

¹ Directement et indirectement via ses filiales Antarius, Sogevimmo, Pierre Patrimoine et Sogepierre.

² Conformément à l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF.

2.2.2 Capital souscrit et capital social autorisé mais non émis

Le tableau ci-dessous présente les résolutions financières en vigueur à la date du présent document, qui ont été approuvées par l'assemblée générale mixte du 3 février 2021 :

AG / résolution	Objet de la résolution	Limite d'émission	Durée
3 février 2021 <i>24^{ème} résolution</i>	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	50 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 € pour le montant nominal des émissions de titres de créances ⁽²⁾	26 mois
3 février 2021 <i>25^{ème} résolution</i>	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 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 € pour le montant nominal des émissions de titres de créances ⁽²⁾	26 mois
3 février 2021 <i>26^{ème} résolution</i>	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	Dans la limite du : - plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée ; et - plafond global ⁽¹⁾	26 mois
3 février 2021	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes,	50 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾	26 mois

AG / résolution	Objet de la résolution	Limite d'émission	Durée
<i>27^{ème} résolution</i>	bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise		
3 février 2021 <i>28^{ème} résolution</i>	Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions avec renonciation au droit préférentiel de souscription	3% du capital au jour de la décision d'attribution	38 mois
3 février 2021 <i>29^{ème} résolution</i>	Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre	3% du capital au jour de la décision d'attribution	38 mois
3 février 2021 <i>30^{ème} résolution</i>	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10% du capital par période de 24 mois	18 mois
3 février 2021 <i>31^e résolution</i>	Emission 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)	40 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ , ou 20% du capital social par an en cas d'offre de titres financiers ou de parts sociales qui s'adresse exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre ou à des investisseurs qualifiés 300 000 000 € pour les titres de créances ⁽²⁾	26 mois
3 février 2021 <i>32^{ème} résolution</i>	Emission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec renonciation au droit préférentiel de souscription	10% du capital au 3 février 2021 ⁽¹⁾	26 mois
3 février 2021 <i>33^{ème} résolution</i>	Emission 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	40 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 € pour le montant nominal des émissions de titres de créances ⁽²⁾	26 mois

2.2.3 Programme de rachat d'actions

La société dispose d'un programme de rachat d'actions ayant été autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE du 10 juin 2020 et mis en œuvre par le Directoire du 29 septembre 2020 et renouvelé lors de l'assemblée générale du 3 février 2021. La durée de ce programme de rachat d'actions est de 18 mois à compter du 3 février 2021

Les objectifs de ce programme sont les suivants :

- assurer la liquidité et 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 charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (« AMAFI ») reconnue par l'AMF ;

- acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport conformément aux pratiques de marché reconnues par l'AMF ;
- livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation boursière ;
- (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre des L.225-179 et suivants du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce ; (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l'article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce et de l'article L. 22-10-59 du Code de commerce (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce avant le 1^{er} janvier 2021) par renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce ; ou (iii) leur proposer d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L.3332-1 et suivants du Code du travail, conformément à l'article L.22-10-62 du Code de commerce (article L.225-209 du Code de commerce avant le 1^{er} janvier 2021) ;
- annuler tout ou partie des actions achetées conformément à l'autorisation consentie au Gérant ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF et plus généralement, réaliser toute opération conforme.

A ce jour, 5 400 actions propres sont détenues par SELECTIRENTE en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société dans le cadre du contrat de liquidité ci-dessus mentionné.

La part maximale du capital que SELECTIRENTE est autorisée à acquérir est de 10 % des actions composant le capital de la Société, dans la limite de 417.293 actions

Les titres susceptibles d'être rachetés par SELECTIRENTE sont des actions ordinaires – Code ISIN FR 0004175842– Mnémo : SELER (Compartiment B).

Le prix d'achat unitaire maximum est fixé à cent vingt euros (120 €) par action.

2.2.4 Contrat de Liquidité

Il est rappelé qu'afin de mettre en œuvre l'objectif de liquidité et d'animation du marché, la Société a signé le 9 octobre 2006 un contrat de liquidité (le « **Contrat de Liquidité** »), conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers reconnue par l'AMF, avec Invest Securities (73, boulevard Haussmann – 75008 PARIS). Pour les besoins de ce contrat, d'une durée d'un an à compter de sa signature en date du 9 octobre 2006 et renouvelable annuellement par tacite reconduction, la Société a mis à disposition du prestataire de services d'investissement la somme de trois cent mille euros (300.000 €). Ce contrat a été remplacé le 9 avril 2020 par un nouveau contrat permettant une mise en conformité avec la réglementation en vigueur et notamment la décision de l'AMF n°2018-01 du 2 juillet 2018. Le 22 juillet 2020, le Directoire de SELECTIRENTE a décidé d'un apport complémentaire en espèces de deux cent mille euros (200.000 €). Cet apport complémentaire permet de mettre en adéquation les ressources du contrat de liquidité avec la capitalisation boursière de la Société et de rééquilibrer les moyens cash et titres afin d'améliorer la régularité de la cotation du titre et d'éviter des décalages de cours qui ne seraient pas justifiés par la tendance du marché.

Au titre de ce contrat, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité à la date du 9 décembre 2020 : 5 400 titres et la somme de 155 842,07 euros.

Du 1^{er} avril 2020 au 9 décembre 2020, il a été négocié un total de :

- Nombre de transactions effectuées à l'achat : 206
- Volume échangé à l'achat : 1 394 actions pour 109 986,04 euros
- Nombre de transactions effectuées à la vente : 223

- Volume échangé à la vente : 575 actions pour 46 236,51 euros.

L'exécution de ce contrat de liquidité a été suspendue le 9 décembre 2020, le jour de l'annonce du projet d'Offre.

2.2.5 Autres titres donnant accès au capital

Depuis le remboursement des dernières obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes de la Société émises par la Société le 17 décembre 2013 en circulation, survenu le 2 janvier 2020, il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autres que les actions de la Société.

3. **INFORMATIONS RELATIVES AUX EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

3.1 **Investissements et arbitrages**

3.1.1 Investissements

Les investissements réalisés par Selectirente au cours de l'exercice 2019 et du premier semestre 2020 font l'objet d'une description détaillée en page 29 du Document universel d'enregistrement, ainsi qu'en page 5 du Rapport Financier Semestriel et dans le communiqué de presse en date du 4 février 2021 et intitulé « Résultats annuels 2020 », reproduit en **Annexe 1**.

Pour rappel, durant le premier semestre 2020, SELECTIRENTE a réalisé 38,3 M€ d'investissements en immobilier direct, ainsi qu'un montant de 9,2 M€ d'investissements en immobilier indirect par l'acquisition de 570.000 titres de la foncière hollandaise Vastned Retail NV.

Au titre du second semestre 2020, les acquisitions en immobilier direct pour un prix de revient total de 60,0 M€ ont porté sur :

- un actif emblématique très bien placé Avenue de Suffren à Paris (15^e) actuellement occupé en bureaux en rez-de-chaussée/rez-de-jardin pour un prix de revient de 44,5 M€ ;
- 4 portefeuilles de 22 boutiques au total, essentiellement situées à Paris et en région parisienne, ainsi qu'à Lyon, pour un prix de revient de 9,3 M€ ;
- 6 boutiques situées à Paris, Bordeaux, Toulouse et Asnières, pour un prix de revient de 4,8 M€, ainsi qu'un restaurant situé à Paris (8^{ème}) pour 1,4 M€.

Par ailleurs, SELECTIRENTE a parallèlement poursuivi au second semestre son programme d'investissement dans la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerces de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille), faisant l'acquisition de 47 728 nouvelles actions supplémentaires pour un montant de 1,0 M€.

Sur l'ensemble de l'année 2020, SELECTIRENTE a poursuivi son développement en faisant preuve d'une prudence et d'une sélectivité accrues, qui se matérialise par 98,3 M€ d'investissements en immobilier direct sur des actifs de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché, ainsi que 10,2 M€ d'acquisition en immobilier indirect (617.728 titres Vastned Retail NV au total, soit 3,24% du capital total).

3.1.2 Arbitrages

Les arbitrages réalisés par Selectirente au cours de l'exercice 2019 et du premier semestre 2020 font l'objet d'une description détaillée en page 30 du Document d'enregistrement universel, ainsi qu'en page 5 du Rapport Financier Semestriel et dans le communiqué de presse en date du 4 février 2021 et intitulé « Résultats annuels 2020 », reproduit en **Annexe 1**.

Depuis de début de l'exercice, SELECTIRENTE a réalisé les arbitrages suivants:

- un actif de périphérie situé à Fleury-les-Aubrais (45) pour un prix net vendeur de 3,9 M€, cession de ce commerce de ventes aux professionnels d'une surface de 4 000 m² ayant généré une plus-value de 1 654 K€
- un commerce vacant situé à Marseille (13) pour un prix net vendeur de 240 K€. Cette cession a généré une plus-value de 105 K€ ;
- un commerce situé à La Verpillière (38) pour un prix net vendeur de 250 K€, générant une plus-value de 45 K€.

Pour rappel, SELECTIRENTE n'a pas réalisé de vente d'actif au premier semestre.

Au cours du second semestre 2020, les cessions, pour un prix de vente total de 4,5 M€, ont porté sur un actif de périphérie à Fleury-les-Aubrais (45), ainsi que deux commerces situés à Marseille (13) et La Verpillière (38).

3.2 **Litiges**

Au cours du second semestre 2020, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard de paiement de leur loyer, aucun nouveau litige est à signaler.

Pour rappel, depuis 2019, le seul litige à signaler est l'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 à Paris (4^e). La procédure se poursuit, la Société a constitué une provision à hauteur de 70 K€ dans ses comptes au 31 décembre 2020.

3.3 **Assemblée générale des actionnaires de Selectirente**

L'assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société s'est tenue le 10 juin 2020.

Une assemblée générale mixte s'est tenue le 3 février 2021.

Parmi les résolutions figurant à l'ordre du jour de cette assemblée générale mixte, les résolutions suivantes ont été adoptées :

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires :

- Transformation de la Société en société en commandite par actions
- Modification des statuts et adoption des statuts de la Société sous la forme de société en commandite par actions

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires :

- Constatation de la nomination de l'Associé Commandité
- Constatation de la nomination du Gérant
- Nomination de Monsieur Pierre Vaquier en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de Monsieur Hubert Martinier en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de Madame Dominique Dudan en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de Monsieur Frédéric Jariel en qualité de membre du Conseil de Surveillance

- Nomination de Monsieur Philippe Labouret en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de Madame Cécile Mayer Lévi en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de Madame Nathalie de Mortemart en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de Madame Marie Sardari en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de la société Pléiade en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de SC Primonial Capimmo en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de la société SOFIDIANE en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Fixation de la rémunération annuelle du Conseil de Surveillance
- Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance
- Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables au Conseil de Surveillance
- Confirmation de la durée de l'exercice social
- Confirmation du commissaire aux comptes de la Société
- Nomination d'un co-commissaire aux comptes de la Société
- Autorisation à donner à la Gérance, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société

•
De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires :

- 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
- 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
- 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
- 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
- Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions avec renonciation au droit préférentiel de souscription
- Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de procéder, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre
- Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues
- 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
- 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
- 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
- Plafond global des augmentations de capital
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales

A la suite de cette assemblée générale, le Conseil de surveillance de la Société s'est réuni le même jour et a décidé d'approuver l'adoption du Code de gouvernance Middenext pour la Société dans sa nouvelle forme de commandite par actions. Il est rappelé qu'une étude d'impact avait été présentée au Conseil de surveillance de la Société en sa forme anonyme le 11 novembre 2020 et que les membres du Conseil s'étaient prononcés favorablement sur le principe de l'adoption de ce code de gouvernance.

3.4 Composition et rémunération de la Gérance de Selectirente

La gestion de SELECTIRENTE est assurée par SELECTIRENTE Gestion, une société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros dont le siège social est situé 303, square des Champs-Élysées, 91026 Evry-Courcouronnes et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 891 372 294 (« **SELECTIRENTE Gestion** »).

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

Il est précisé que SELECTIRENTE Gestion ne détient pas à ce jour d'actions de SELECTIRENTE.

SELECTIRENTE Gestion est rémunérée via :

- la rémunération statutaire du gérant qui est composée :
 - o d'une rémunération annuelle égale à 0,40% hors taxes de l'actif brut réévalué consolidé de SELECTIRENTE ; et
 - o d'une rémunération variable composée (i) d'une commission d'investissement égale à 2,5% hors taxes 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 euros hors taxes par actif et (ii) d'une commission d'arbitrage de 0,5% hors taxes du prix net vendeur de chaque actif cédé de manière directe ou indirecte avec un minimum de 10.000 euros hors taxes par actif ;
- le préciput de l'associé commandité correspond à 10% du montant des distributions de dividendes ou de réserves autorisées par SELECTIRENTE à ses actionnaires, plafonné au bénéfice distribuable.

L'actif brut de SELECTIRENTE comprend ses actifs immobilisés et ses actifs circulants, dont les montants ressortent en lecture directe au bilan de SELECTIRENTE. L'actif brut réévalué est calculé après réévaluation à la valeur de marché de ces actifs, cette réévaluation étant principalement constituée :

- des plus ou moins-values latentes du patrimoine immobilier : valeur du patrimoine immobilier réévalué selon les valeurs d'expertises (d'experts immobiliers indépendants) de chaque actif immobilier diminuée de la valeur nette comptable du patrimoine ;
- des plus ou moins-values latentes sur les titres: valeur de retrait ou de marché des participations (selon le cas, dernière valeur liquidative ou dernière valeur boursière ou dernier ANR connu) diminuée de la valeur nette comptable des participations.

Monsieur Jérôme Descamps est le Président de SELECTIRENTE Gestion.

Les coûts liés aux moyens humains de la Gérance seront supportés par SELECTIRENTE Gestion et ne seront pas refacturés à SELECTIRENTE. La Gérance assumera ces charges via la rémunération statutaire qui lui est due, telle que détaillée ci-dessus.

De même, les coûts de la convention de prestations de service et d'assistance conclue entre SELECTIRENTE Gestion et Sofidy le 3 février 2021 (prévoyant 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), tels que décrits aux paragraphes 1.3.6 et 1.3.8 de la Note d'Information, seront entièrement supportés par SELECTIRENTE Gestion au moyen de sa rémunération statutaire et ne seront pas refacturés à SELECTIRENTE.

Il est enfin 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 conclue le 23 octobre 1997 entre la Société et Sofidy, intervenue le 3 février 2021.

3.5 Composition du Conseil de Surveillance de Selectirente

Le Conseil de surveillance de SELECTIRENTE est composé de 12 membres :

- Monsieur Pierre Vaquier, Président du Conseil de surveillance ;
- Monsieur Hubert Martinier, Vice-Président du Conseil de surveillance ;
- Madame Dominique Dudan, membre du Conseil de surveillance ;
- Monsieur Frédéric Jariel, membre du Conseil de surveillance ;
- Monsieur Philippe Labouret, membre du Conseil de surveillance ;
- Madame Cécile Mayer-Lévi, membre du Conseil de surveillance ;
- Madame Natalie de Mortemart, membre du Conseil de surveillance ;
- Madame Marie Sardari, membre du Conseil de surveillance ;
- Pléiade, membre du Conseil de surveillance, représentée par Monsieur Vincent Fargant ;
- SCI Primonial Capimmo, membre du Conseil de surveillance, représentée par Monsieur Louis Moulino, membre du Conseil de surveillance ;
- Sofidiane, membre du Conseil de surveillance, représentée par Madame Sylvie Marquès ; et
- Sogecap, membre du Conseil de surveillance, représentée par Monsieur Eric Joseph.

La politique de rémunération du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE a fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale mixte du 3 février 2021. Cette politique de rémunération reste inchangée suite à la Transformation, le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil de Surveillance étant fixé à la somme de soixante mille euros (60.000,00€). Il est par ailleurs 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 et que les membres du Conseil de Surveillance ne reçoivent aucune autre rémunération allouée par la Société en raison de leur mandat.

3.6 Communiqués de presse

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

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

16 septembre 2020	Mise à disposition du rapport financier semestriel 2020 et Investissement à Paris
1 octobre 2020	Renouvellement du programme de rachat d'actions et bilan semestriel du contrat de liquidité
1 octobre 2020	Descriptif du programme de rachat d'actions
5 novembre 2020	Activité et chiffres d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2020

9 décembre 2020	SELECTIRENTE se réorganise pour accélérer son développement
13 janvier 2021	Nombre de droits de vote et d'actions à fin décembre 2020
15 janvier 2021	SELECTIRENTE a déposé son projet de note en réponse dans le cadre de l'offre publique de retrait initiée par Sofidy
2 février 2021	Mise à disposition du public de la note en réponse de SELECTIRENTE
3 février 2021	Tenue de l'Assemblée Générale du 3 février 2021
4 février 2021	Résultats annuels 2020 (repris en Annexe 1)

4. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 5 février 2021 auprès de l'AMF, et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par l'instruction de l'AMF n° 2006-07 dans sa dernière version en date du 10 février 2020 dans le cadre de l'Offre initiée par Sofidy visant les actions de SELECTIRENTE.

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

SELECTIRENTE Gestion
Représentée par M. Jérôme Descamps

Annexe 1 : Communiqué de presse du 4 février 2021 relatif aux résultats annuels 2020

Evry, le 4 février 2021

Résultats annuels 2020

- **Nette progression du patrimoine et des résultats**
- **Réorganisation de SELECTIRENTE afin d'accélérer sa croissance**

*Le Conseil de Surveillance de Selectirente, réuni le 4 février 2021 sous la présidence de Monsieur Pierre Vaquier, a examiné le bilan, le compte de résultat et l'ANR NDV en normes EPRA arrêtés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.*

Face à un contexte économique inédit consécutif à la crise sanitaire lié à la COVID 19, les résultats 2020 de SELECTIRENTE attestent de la résilience de ses activités et démontrent l'efficacité de son positionnement sur le commerce de proximité en centre-ville, grâce aux fondamentaux de son patrimoine.

Résultats en nette progression :

- Cashflow courant en forte progression à 12,8 M€ (contre 10,3 M€ en 2019, +24%)
- Résultat net en hausse à 10,9 M€ (contre 8,8 M€ en 2019, +24%)

Investissements et cessions :

- Acquisitions : 108,5 M€, dont 98,3 M€ en immobilier direct et 10,2 M€ en immobilier indirect
- Arbitrages : 4,5 M€ générant une plus-value de plus de 1,8 M€

Performances opérationnelles solides :

- Loyers en progression nette de +22,7 %
- Taux d'occupation moyen 2020 de 95,1 %
- Taux de recouvrement 2020 de 89 % fin 2020 (contre 96 % fin 2019)

Patrimoine et valorisation :

- Valorisation du patrimoine à 414 M€ fin 2020 (contre 315 M€ fin 2019)
- 62 % des actifs situés dans Paris intra-muros et 12 % en région parisienne
- Bonne résistance des valeurs d'expertise au 31 décembre 2020 (+ 0,2% à périmètre constant depuis le 30 juin 2020 et -1,3 % sur l'année)
- ANR NDV en normes EPRA : 86,58 €/action (contre 85,64 € / action au 30 juin 2020)

Structure financière robuste:

- Ratios d'endettement : LTV nette à 11,2 %, LTV brute à 35,2 %
- Trésorerie disponible de près de 100 M€ à fin 2020
- Maturité moyenne résiduelle de la dette bancaire de 9,3 ans
- Coût moyen de la dette en baisse : 1,82 %

Evénements post clôture et dividendes :

- Poursuite des opportunités d'investissements avec 5,6 M€ d'acquisitions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2021 et des engagements de plus de 17,4 M€ à date
- Proposition de dividende de 3,25 €/action soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 4 juin 2021



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Réorganisation juridique de SELECTIRENTE :

- Transformation de la forme juridique de société anonyme en société en commandite par actions approuvée par l'Assemblée générale mixte du 3 février 2021
- Nomination d'une direction managériale propre : Selectirente Gestion, gérante et associé commandité
- Sortie du statut de FIA (Fonds d'Investissement Alternatif)

Mot du Président du Conseil de Surveillance : « *Les résultats de Selectirente, ainsi que la croissance de son patrimoine en 2020, démontrent la résilience de son positionnement en tant que propriétaire et gestionnaire de commerces de proximité en centre-ville. Sa réorganisation lui permettra notamment de poursuivre son développement de manière agile et ainsi de saisir de nouvelles opportunités de croissance, en France comme à l'international.* »

Résumé de l'activité 2020

Au terme d'une année 2020 atypique marquée par les répercussions de la crise sanitaire, SELECTIRENTE a démontré l'efficacité de son positionnement stratégique sur les actifs de commerces de proximité en centre-ville, cette catégorie de commerces résistant globalement bien à la conjoncture grâce à une demande domestique structurellement plus ancrée dans les centres villes des grandes métropoles urbaines.

Fort de sa structure financière et de ses atouts sur le long terme, SELECTIRENTE a, d'une part, poursuivi son développement en investissant 108 M€, se traduisant par près de 30% de croissance de son patrimoine en 2020, et d'autre part, affiché sa résilience en enregistrant un taux d'occupation financier moyen de 95,1% et un taux de recouvrement annuel de 89 % au 31 décembre 2020 (contre 96 % à fin 2019). Ce taux de recouvrement est porté à 92% à la date du présent communiqué.

SELECTIRENTE partage la conviction qu'au sein de la classe d'actif des commerces en général, le segment particulier du commerce de proximité en centre-ville des métropoles les plus dynamiques devrait conserver une bonne résilience dans les prochains mois. En effet, les fondamentaux à plus long terme de SELECTIRENTE restent solides :

- des emplacements de qualité (plus de 60 % des actifs situés dans Paris intra-muros, 12 % en région parisienne et 12 % dans les 6 plus grandes métropoles régionales françaises) ;
- des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché ;
- une forte granularité du patrimoine (457 unités locatives) et une mutualisation élevée du risque locatif ;
- un endettement limité (LTV nette de 11,2 % et LTV brute à 35,2 % à fin 2020) et une trésorerie disponible de 99,3 M€ ;
- une gestion disciplinée et réactive, appliquée par une équipe reconnue et expérimentée.

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

De surcroît, 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.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

CHIFFRES CLES	En millions d'euros		Variation 2019 / 2020	En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)	
	2020 (non audité)	2019		2020 (non audité)	2019
Revenus locatifs bruts	17,7	14,9	+ 18,9%	4,25 €	8,46 €
Résultat net récurrent	6,2	5,6	+ 10,3%	1,49 €	3,20 €
Résultat net	10,9	8,8	+ 24,3%	2,62 €	4,75 €
Cash flow courant	12,8	10,3	+ 24,1%	3,08 €	5,88 €
	2020 (non audité)	2019			
Valeur du patrimoine immobilier direct	389,6 M€	315,4 M€			
ANR NDV en normes EPRA	86,58 €/action	89,52 €/action			
Dividende	3,25 €/action ⁽²⁾	3,50 €/action			

(1) Nombre d'actions moyen pondéré: 4.168.442 sur l'exercice 2020 et 1.759.100 sur l'exercice 2019

(2) Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale du 4 juin 2021

Activité opérationnelle 2020

Une année record d'investissements

En réponse à différentes opportunités de croissance, SELECTIRENTE a su engager un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2020.

La Société a poursuivi son développement en faisant preuve d'une prudence et d'une sélectivité accrues, qui se matérialisent sur l'ensemble de l'année 2020 par 98,3 M€ d'investissements en immobilier direct sur des actifs de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché. Les acquisitions ont porté au total sur 57 boutiques de pied d'immeuble (53,8 M€, aussi bien à l'unité que sous forme de 9 portefeuilles) très bien situées, principalement à Paris (62%), en région parisienne (13 %), à Lyon (20 %), Bordeaux et Toulouse, ainsi qu'un actif emblématique très bien placé Avenue de Suffren à Paris (15^e), entre le siège de l'UNESCO et le Champ-de-Mars, actuellement occupé par la société Illumination Mac Guff, filiale française de NBC Universal, spécialiste européen de la production de longs métrages d'animation. Le rendement des investissements réalisés en 2020 ressort à 4,5% en moyenne.

Au titre du quatrième trimestre 2020 seul, les acquisitions se sont poursuivies pour un prix de revient total de 9,1M€ :

- trois commerces à Bordeaux (33), Toulouse (31) et Asnières-sur-Seine (92) pour un prix de revient total de 2,1 M€ ;
- un portefeuille de 10 boutiques en plein centre-ville de Lyon (Place des Terreaux) pour un prix de revient de 6,0 M€ ;
- un portefeuille de 2 boutiques à Asnières-sur-Seine (92) pour un prix de revient de 1,0 M€.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Quelques arbitrages stratégiques

Au cours de l'exercice 2020, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages d'actifs non stratégiques pour un volume de 4,5 M€ à travers les opérations suivantes :

- un actif de périphérie situé à Fleury-les-Aubrais (45) pour un prix net vendeur de 3,9 M€, la cession de ce commerce de ventes aux professionnels d'une surface de 4 000 m² ayant généré une plus-value de 1 654 K€ ;
- un commerce vacant situé à Marseille (13) pour un prix net vendeur de 240 K€, ayant généré une plus-value de 105 K€ ;
- un commerce situé à La Verpillière (38) pour un prix net vendeur de 250 K€, ayant généré une plus-value de 45 K€.

Au 31 décembre 2020, la Société est engagée sur la cession d'une surface d'habitation située à Paris (12^{ème}) (actif non stratégique du portefeuille « Lutèce 2 » acquis en octobre 2019) pour un prix net vendeur de 584 K€.

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

Activité locative : un taux d'occupation moyen élevé

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 17,7 M€ en 2020, en hausse de +18,9 % par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls baissent de -1,4 %, conséquence de la baisse du taux d'occupation (1,6 pts par rapport à l'exercice précédent) et des franchises de loyers accordées aux locataires commerçants les plus fragiles contraints à une fermeture administrative provisoire liée à la crise sanitaire de la COVID-19.

En milliers d'euros	1S20 (6 mois)	3T20 (3 mois)	4T20 (3 mois)	2S20 (6 mois)	2020 (12 mois)	Variation 31/12/2020 / 31/12/2019
Loyers	8 090	4 518	4 833	9 351	17 441	+ 22,7%
Autres revenus	144	52	57	109	254	- 62,0%
Chiffre d'affaires	8 234	4 570	4 890	9 461	17 695	+ 18,9%

Au cours de l'année 2020, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné vingt-deux locaux commerciaux, se traduisant par une augmentation de +40 K€ (+5,1 %) des loyers annuels des commerces concernés ; trois actifs acquis vacants (en 2019 et 2020) ont été loués en cours d'année 2020 pour un montant de loyer annuel total de 294 K€. En outre, la Société a perçu 35 K€ d'indemnités de déspecialisation à l'occasion de la cession d'un bail avec changement d'activité des locataires.

A titre d'exemple, la boutique située Rue du Faubourg du Temple à Paris (10^e), acquise en février 2020 a été relouée à un cabinet médical pour un loyer annuel en hausse de +10%, faisant ressortir un nouveau rendement immédiat de 4,6 % (contre 4,2 % à l'acquisition). Le bail du commerce situé Rue Poncelet à Paris (17^e), a été renouvelé à l'occasion de la cession avec déspecialisation de son fonds de commerce, pour un loyer annuel en progression de +18 %, accompagné d'une indemnité de déspecialisation de 35 K€.

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit à 95,1 % en moyenne sur l'exercice 2020, contre 96,7 % en moyenne sur l'exercice 2019. Cette légère baisse s'explique principalement par la libération d'un commerce rue de la Liberté à Dijon (environ -0,9 point de taux d'occupation financier), actuellement en cours de relocation.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Résultats financiers 2020

Résultat net et cashflow courant en progression, respectivement de +24,3 % et +24,1 %

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)		
	2019	2020	Var	2019	2020	Var
		(non audité)			(non audité)	
Revenus locatifs bruts	14 879	17 695	+ 18,9%	8,46	4,25	- 49,8%
- Charges immobilières	-845	-881	+ 4,2%	-0,48	-0,21	- 56,0%
- Charges d'exploitation	-2 019	-2 702	+ 33,8%	-1,15	-0,65	- 43,5%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-4 892	-6 832	+ 39,7%	-2,78	-1,64	- 41,1%
+ Produits financiers	889	1 453	+ 63,4%	0,51	0,35	- 31,1%
- Charges financières	-2 354	-2 491	+ 5,8%	-1,34	-0,60	- 55,3%
- Impôt sur résultat courant	-43	37	- 186,8%	-0,02	0,01	- 143,6%
- Impôt étrangers	0	-83	N/A	0,00	-0,02	N/A
Résultat net récurrent	5 616	6 197	+ 10,3%	3,20	1,49	- 53,5%
Produits/charges d'exploitation et financiers non récurrents	509	-407	- 180,1%	0,04	-0,10	- 329,4%
Plus-values sur cessions d'actifs immobiliers	3 130	1 833	- 41,4%	1,78	0,44	- 75,3%
Plus-values sur cessions d'actifs financiers	0	5 290	N/A	0,00	1,27	N/A
Dépréciations d'actifs et autres	-480	-2 005	+ 317,4%	-0,27	-0,48	+ 76,1%
Résultat net	8 775	10 908	+ 24,3%	4,75	2,62	- 44,9%
Cashflow courant	10 333	12 827	+ 24,1%	5,88	3,08	- 47,6%

(1) nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice augmenté des actions sous-jacentes aux OCEANE et hors autodétention soit 1.759.100 actions sur l'exercice 2019 et 4.168.442 actions sur l'exercice 2020

N/A : non applicable

SELECTIRENTE affiche un résultat net récurrent de 6,2 M€ en 2020, en hausse de +10,3 % sur un an. Cette évolution s'explique essentiellement, d'une part par la hausse des revenus locatifs liée aux investissements réalisés fin 2019 et en 2020 et, d'autre part à la baisse, par les provisions sur impayés, franchises et abandons de loyers au titre de la crise sanitaire.

En effet, les périodes de confinement subies par les locataires en 2020 ont dégradé le taux de recouvrement. Ce dernier affiche malgré tout une très bonne résilience en s'établissant à 89 % à fin décembre 2020 (contre 96 % à fin 2019). Ce taux de recouvrement est porté à 92% à la date du présent communiqué. En 2020, les franchises et abandons de loyers s'élèvent à 0,3 M€ (1,3 % des loyers facturés), dont 0,2 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,1 M€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élèvent à 2,4 M€ (9,5% de la facturation), font l'objet d'accords de report pour 0,1 M€ (0,6% de la facturation) et de provisions pour 1,3 M€, compte tenu des discussions qui se poursuivent avec les locataires concernés.

A l'inverse, les cessions d'actifs immobiliers ont généré une plus-value globale de 1,8 M€ en 2020 et l'aller / retour au quatrième trimestre 2020 sur les titres de participations de la foncière hollandaise Vastned Retail NV une plus-value de 5,3 M€. Des provisions pour dépréciation d'actifs ont été constatées pour 2 M€.

Le résultat net et le cash-flow courant affichent des progressions en ligne avec la bonne performance opérationnelle du portefeuille, soit des hausses respectives de +24,3 % et +24,1 % sur un an.

Compte tenu de l'augmentation de capital de 217 M€ réalisée en décembre 2019, le nombre d'actions dilué (pondéré) et hors autocontrôle est passé de 1 759 100 à 4 168 442 entre fin décembre 2019 et fin décembre 2020, soit une augmentation de +137 %. En conséquence de cette dilution, le résultat net récurrent par action et le cashflow courant par action s'établissent respectivement à 1,49 €/action et 3,08 €/action, soit une baisse mécanique de -53 % et -48 % par rapport à l'exercice 2019.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Valorisation du patrimoine et ANR

Bonne résistance des valorisations immobilières en 2020

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit au 31 décembre 2020 à 413,8 M€⁽¹⁾ hors droits, contre 315,4 M€ au 31 décembre 2019, soit une hausse de +31,2 %.

Au 31 décembre 2020, compte tenu de la qualité de leurs emplacements, la Société a enregistré une bonne résistance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré le contexte sanitaire. Ainsi, ces valeurs d'expertises affichent un repli global limité à -1,3 % à périmètre constant sur l'année et +0,2 % à périmètre constant depuis le 30 juin 2020. Les actifs acquis en cours d'année et expertisés au 31 décembre 2020 affichent une progression de +3% par rapport à leur prix d'acquisition.

En détail sur un an, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 81 % du portefeuille global, baissent légèrement à périmètre constant (-1,1 %), le repli étant plus marqué pour les magasins de périphérie (-4,6 %). Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise résistent particulièrement à Paris (+0,2 %) et en région parisienne (-0,6 %), représentant près de 73 % du patrimoine global, alors que la baisse est plus prononcée en régions et en Belgique (-4,4 %). A fin décembre 2020, les taux de rendement découlant de 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 %, et 5,5 % en région parisienne) et à 7,9 % pour les commerces de périphérie (qui représentent 5,9 % de la valeur globale du patrimoine) ; le taux de rendement moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 4,8 %, globalement stable par rapport à fin 2019.

L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA ressort à 86,58 € au 31 décembre 2020 contre 89,52 € à fin 2019, soit une baisse de -3,3% sur l'année et une hausse de + 1,1 % sur le second semestre 2020 ; la baisse annuelle résulte principalement des frais d'acquisition des investissements 2020 et de la légère baisse des valeurs d'expertises.

<i>En euros par action ⁽¹⁾</i>	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2020	Variation 31/12/2020 - 31/12/2019	Variation 31/12/2020 - 30/06/2020
ANR par action de continuation (droits inclus)	95,67	92,31	94,18	- 1,5%	+ 2,0%
ANR triple net en normes EPRA ⁽²⁾	89,52	85,64	86,58	- 3,3%	+ 1,1%
ANR net disposal value en normes EPRA	89,52	85,64	86,58	- 3,3%	+ 1,1%

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

(2) A partir du 01/01/2020, la méthodologie EPRA a changé et l'ANR triple net a été remplacé par l'ANR Net Disposal Value. Afin de conserver constance et comparaison avec les données historiques, l'ANR triple net en normes EPRA sera toujours publié au cours de l'année 2020

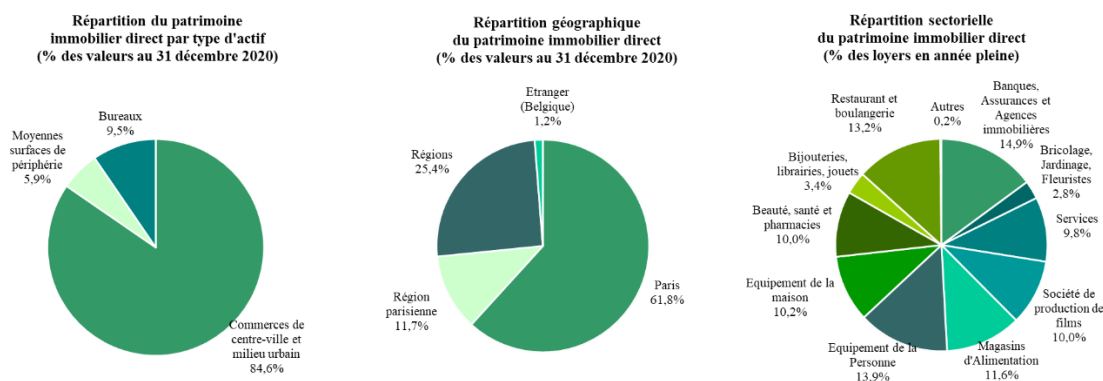
⁽¹⁾ Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2020 (413,8 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 389,6 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 9,2 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 0,7 M€ et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 14,3 M€.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 62 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 455 murs de commerces, de surfaces de bureaux de plain-pied à Paris et d'un ensemble immobilier mixte (commerce et bureaux) à Bordeaux (33), ressort à 390 M€ (hors droits) à fin décembre 2020, principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Endettement et structure financière

Au 31 décembre 2020, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 145,6 M€ et se caractérise par :

- 131 lignes d'emprunts hypothécaires sans covenants financiers ;
- un ratio LTV nette de 11,2 % en 2020 et un ratio LTV brute de 35,2 %, contre 42,5 % au 31 décembre 2019 ;
- un coût moyen de la dette sur l'année en baisse à 1,82 % (2,14 % en 2019) ;
- une maturité résiduelle moyenne de près de 9 ans et une durée du plus de 6 ans ;
- une part de dettes à taux fixe de 92 % et à taux variable de 8 %.

La société dispose au 31 décembre 2020 d'une trésorerie disponible de 99 M€.

Résultats de l'Assemblée Générale mixte ayant statué sur la transformation en SCA et état d'avancement de l'OPR

Transformation en société en commandite par actions

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. Ce projet de transformation a fait l'objet le même jour d'un communiqué de presse intitulé « *Selectirente se réorganise pour accélérer son développement* », disponible sur le site internet de la société (www.selectirente.com).

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.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

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 de 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.

Offre publique de retrait

En raison du changement de forme juridique de SELECTIRENTE en société en commandite par actions, et en application des dispositions légales et réglementaires, Sofidy, contrôlant à ce jour la Société de concert avec Tikehau Capital, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion (détenant ensemble 52,1% du capital et des droits de vote de la Société, les « **Concertistes** »), a déposé le 18 décembre 2020 auprès de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») un projet d'offre publique de retrait visant l'intégralité des actions de la Société au prix de 87,30 euros par action (dividende attaché) (l'« **OPR** »).

Les Concertistes ont fait part de leur soutien à ce projet de transformation et se sont engagés à ne pas apporter leurs actions à l'OPR. De même, des engagements de non-présentation à l'OPR ont été conclus avec certains actionnaires significatifs tiers, n'agissant pas de concert avec les Concertistes. L'ensemble des engagements de ces tiers et des Concertistes porte sur un total de 79,79% du capital et des droits de vote.

L'OPR porte ainsi sur la totalité des actions de SELECTIRENTE autres que celles déjà détenues par Sofidy, celles auto-détenues par SELECTIRENTE et celles qui font l'objet d'engagements de non-apport souscrits par des actionnaires institutionnels (les Concertistes, Primonial Capimmo, Sogecap, SC Tangram, Pleiade, concert Labouret). L'OPR porte donc sur 7,5% du capital et des droits de vote, l'objectif recherché étant de s'assurer que les Concertistes et Sofidy ne franchissent pas le seuil de détention de 60% du capital ou des droits de vote afin de maintenir l'éligibilité de la Société au régime SIIC.

Sofidy n'envisage pas de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'OPR ni de demander à Euronext la radiation des actions Selectirente d'Euronext Paris. Au contraire, son intention est de maintenir le flottant de Selectirente à plus de 40% afin de bénéficier du régime SIIC.

Le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni le 14 janvier 2021 et a rendu à l'unanimité un avis motivé favorable sur l'intérêt et les conséquences du projet d'OPR pour la Société et ses actionnaires ; il a également examiné les travaux de valorisation de l'expert indépendant, le cabinet Ledouble, ayant confirmé que le prix d'offre de 87,30 euros était équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires souhaitant apporter leurs actions à l'OPR. Cependant, l'OPR étant déclenchée uniquement par la transformation de SELECTIRENTE en société en commandite par actions, le Conseil de Surveillance a recommandé aux actionnaires de ne pas apporter leurs actions à l'OPR. La Société a déposé les 15 janvier 2021 auprès de l'AMF son projet de note en réponse à l'OPR initiée par Sofidy.

Cette OPR a été déclarée conforme par l'AMF dans sa séance du 2 février 2021. Une nouvelle information sera publiée par l'AMF pour faire connaître le calendrier de l'OPR après que les informations mentionnées à l'article 231-28 du règlement général, auront été diffusées.

La note d'information de Sofidy et la note en réponse de SELECTIRENTE, telles que visées par l'AMF le 2 février 2021, respectivement sous le visa n° 21-025 et le visa n° 21-026, sont disponibles sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org), et sur le site internet de Sofidy (www.sofidy.com) ou sur le site internet de SELECTIRENTE (www.selectirente.com). Ces documents peuvent être obtenus sans frais auprès de Sofidy (303, square des



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Champs Elysées, 92016 Evry-Courcouronnes, France) ou de SELECTIRENTE (303, square des Champs Elysées, 92016 Evry-Courcouronnes, France), selon qu'ils se rapportent à Sofidy ou SELECTIRENTE.

Légère baisse du dividende par action

Dans le contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19 et une exposition forte aux locataires commerçants, pour certains contraints à une fermeture administrative provisoire pendant la période de confinement, SELECTIRENTE a pu démontrer sa résilience avec un taux de recouvrement des loyers de plus de 89 % en 2020, contre 96% en 2019. C'est dans ce contexte que le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE proposera à la prochaine Assemblée Générale un dividende au titre de l'exercice 2020 de 3,25 € par action, baisse en ligne avec celle du taux de recouvrement.

Perspectives 2021

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

Compte tenu de sa structure financière, SELECTIRENTE dispose d'une forte capacité à saisir les opportunités d'acquisition à court et moyen terme.

Ainsi, à la date de la publication du communiqué, plusieurs opérations pour un montant total de 23,0 M€ ont été réalisées et/ou engagées depuis le début de l'exercice 2021 en vue d'acquérir plusieurs portefeuilles de commerces majoritairement parisiens.

Calendrier financier 2021

- 05/05/2021 (après bourse) : Activité et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre
- 04/06/2021 : Assemblée Générale Annuelle

■ A PROPOS DE SELECTIRENTE

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1^{er} janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE est gérée par SELECTIRENTE GESTION, nouveau gérant et commandité depuis le 3 février 2021, qui elle-même s'appuie sur le savoir-faire et les compétences du prestataire de services SOFIDY (société faisant partie des activités immobilières du groupe Tikehau Capital) en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

Dotée d'un portefeuille immobilier de plus de 400 M€ situé à plus de 60% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

■ CONTACT PRESSE :

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan – +33 (0)1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0)1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

États financiers au 31 décembre 2020

A la date du présent communiqué, les procédures d'audit sur ces comptes sont en cours de finalisation.

Bilan - Actif

<i>Actif (en euros)</i>	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Immobilisations Incorporelles	715 520	990 230
Immobilisations Corporelles	328 277 103	234 468 822
<i>Terrains</i>	<i>144 654 117</i>	<i>89 250 977</i>
<i>Constructions</i>	<i>182 258 228</i>	<i>144 276 693</i>
<i>Immobilisations en cours</i>	<i>1 364 758</i>	<i>941 152</i>
Immobilisations Financières	24 009 968	9 486 147
Titres de Participations	14 317 250	-
TIAP*	8 861 294	8 893 526
Autres immobilisations financières	831 424	592 621
ACTIF IMMOBILISE	353 002 590	244 945 199
Clients, autres créances et autres actifs circulants	3 828 827	3 058 625
Trésorerie	99 310 526	198 142 733
ACTIF CIRCULANT	103 139 353	201 201 358
Prime de remboursement des Obligations	-	218
TOTAL GENERAL	456 141 943	446 146 775

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Bilan - Passif

<i>Passif (€)</i>	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Capital social	66 767 008	66 767 008
Primes d'émission	202 619 937	202 619 937
Ecart de réévaluation et réserves	20 425 962	22 130 164
Report à nouveau	15 327	4 126 417
Résultat de l'exercice	10 907 724	8 774 664
CAPITAUX PROPRES	300 735 957	304 418 190
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	500 451	510 737
Emprunts auprès des établissements de crédit	145 810 280	137 906 246
Dettes d'exploitation et divers	9 095 255	3 311 603
DETTES	154 905 535	141 217 849
TOTAL GENERAL	456 141 943	446 146 775



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

États financiers au 31 décembre 2020

A la date du présent communiqué, les procédures d'audit sur ces comptes sont en cours de finalisation.

Compte de résultat

<i>En Euros</i>	2020	2019
Revenus locatifs bruts	17 441 368	14 210 909
Autres revenus	253 720	667 853
Chiffre d'affaires net	17 695 088	14 878 763
Charges immobilières refacturables	2 184 212	1 625 781
Reprises sur amortissements et provisions et autres produits	735 730	503 883
Total des produits d'exploitation	20 615 029	17 008 426
Charges et taxes immobilières refacturables	2 184 212	1 625 781
Charges immobilières non refacturables	414 293	355 546
Impôts et taxes non refacturables	466 259	489 550
Autres charges externes	2 772 111	1 938 232
Dotations aux amortissements et provisions	7 554 962	5 256 281
Autres charges d'exploitation	350 107	220 049
Total des charges d'exploitation	13 741 942	9 885 437
RESULTAT D'EXPLOITATION	6 873 087	7 122 989
Produits financiers	16 973 050	1 398 305
Charges financières	13 925 445	2 353 757
RESULTAT FINANCIER	3 047 605	-955 452
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	9 920 692	6 167 537
Produits exceptionnels	4 932 594	7 359 558
Charges exceptionnelles	3 899 868	4 709 741
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 032 727	2 649 816
Impôts	-45 695	-42 689
RESULTAT NET	10 907 724	8 774 664



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Note Méthodologique

Loan-to-value

- Le ratio loan-to-value brut correspond à la dette bancaire (145 608 K€ au 31 décembre 2020) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (413 823 K€ au 31 décembre 2020),
- Le ratio loan-to-value net correspond à la dette bancaire nette de trésorerie (46 298 K€ au 31 décembre 2020) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (413 823 K€ au 31 décembre 2020).

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 retenu pour sa valeur d'expertise au 31 décembre 2020 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 29 novembre 2020,
- les investissements immobiliers indirects, constitués :
 - des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2020,
 - des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2020,
 - des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu, et
 - des actions de la société Vastned Retail N.V. retenues pour leurs cours de bourse au 31 décembre 2020.

Résultat net récurrent

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

(en K€)	2019	2 020
Résultat courant avant impôt	6 168	9 921
Plus-values sur cessions d'actif financier	0	-5 290
Dépréciations d'actif financier	0	1 205
Charges opérationnelles non récurrentes *	-509	407
Impôts	-43	-46
Résultat net récurrent	5 616	6 197

* en 2019: produit lié à la conversion de 130 842 OCEANE sur l'exercice
en 2020: coût lié au projet de transformation de la Société

Cash-Flow courant

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

Loyers à périmètre constant

La variation des loyers à périmètre constant (en K€) est déterminée de la manière suivante :

Loyers 2019	14 211
- Loyers 2019 neutralisation des acquisitions 2019	-620
+ Loyers 2019 annualisation des acquisitions 2019	2 744
- Loyers 2019 neutralisation des Cessions 2019	-342
- Loyers 2019 neutralisation des Cessions 2020	-376
Loyers 2019 retraités	15 617
Loyers 2020	17 441
- Loyers 2020 neutralisation des Cessions 2020	-262
- Loyers 2020 neutralisation des Acquisitions 2020	-1 775
Loyers 2020 retraités	15 405
Variation en %	-1,4%

Annexe 2 : Autres communiqués publiés depuis la publication du Rapport Financier Semestriel



SELECTIRENTE

Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Investissement à Paris (15^e) avenue de Suffren et mise à disposition du rapport financier semestriel 2020

Evry-Courcouronnes, le 16 septembre 2020

Acquisition d'un actif immobilier situé avenue de Suffren à Paris (15^e)

SELECTIRENTE a fait l'acquisition en date du 11 septembre 2020 d'un actif immobilier très bien situé 94bis avenue de Suffren à Paris (15^e), entre le siège de l'Unesco et le Champs de Mars, pour un prix acte en main de 44,3 M€. Doté d'une surface utile de 4 420 m² en rez-de-chaussée/rez-de-jardin et de 75 parkings, cet actif offre un rendement brut immédiat de 4,5%. Actuellement occupées en bureaux par la société Illumination Mac Guff, filiale française de NBC Universal (groupe américain Comcast) et spécialiste européen de la production de longs métrages d'animation, les surfaces offrent des accès sur l'avenue de Suffren, la rue de Laos et la rue de l'Abbé Roger Derry et présentent un réel potentiel d'évolution locative ou de reconversion. L'acquisition a été partiellement financée par un emprunt hypothécaire de 23,0 M€ contracté sur 12 ans au taux fixe de 1,28% avec une tranche amortissable de 60 % et une tranche remboursable in fine de 40 %.

Mise à disposition du rapport financier semestriel 2020

La société SELECTIRENTE annonce avoir mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers son rapport financier semestriel pour l'année 2020.

Ce rapport comprend notamment le rapport d'activité sur le 1^{er} semestre 2020, les comptes semestriels au 30 juin 2020, le rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière et l'attestation du responsable du rapport financier semestriel.

Ce rapport financier semestriel peut être consulté et téléchargé à partir du site internet de la Société www.selectirente.com (Rubrique Espace finance/Informations réglementées).

■ A PROPOS DE SELECTIRENTE

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1^{er} janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de SOFIDY en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

La Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

■ CONTACT PRESSE :

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan – +33 (0)1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0)1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

Evry, le 1^{er} octobre 2020***Renouvellement du programme de rachat d'actions***

La description du programme de rachat d'actions de la société SELECTIRENTE est disponible sur son site internet www.selectirente.com.

Ce programme, en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2020 jusqu'au 30 septembre 2021, vient renouveler le programme précédent qui arrivait à échéance le 30 septembre 2020.

A titre informatif, l'utilisation du précédent programme a consisté à mettre en œuvre le contrat de liquidité conclu avec la société Invest Securities et conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (« **AMAFI** ») reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »).

Bilan semestriel du contrat de liquidité

SELECTIRENTE rappelle qu'elle a signé le 9 octobre 2006 avec la société Invest Securities un contrat de liquidité conforme à la charte de Déontologie établie par l'AMAFI et approuvée par AMF. Ce contrat a été remplacé le 9 avril 2020 par un nouveau contrat permettant une mise en conformité avec la réglementation en vigueur et notamment la décision de l'AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018.

Au titre de ce contrat, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité à la date du 30 septembre 2020 :

- 5 119 titres
- 177 970,09 euros

Du 1^{er} avril 2020 au 30 septembre 2020, il a été négocié un total de :

- Nombre de transactions effectuées à l'achat : 146
- Volume échangé à l'achat : 992 actions pour 78 203,48 euros
- Nombre de transactions effectuées à la vente : 166
- Volume échangé à la vente : 454 actions pour 36 582,52 euros

Il est rappelé que lors du dernier bilan du contrat de liquidité en date du 30 juin 2020, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 4 364 titres
- 37 614,13 euros



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

■ A PROPOS DE SELECTIRENTE

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de SOFIDY en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

La Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

■ CONTACT PRESSE :

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan- +33 (0) 1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0) 1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

SELECTIRENTE

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 66.767.008 euros

Siège Social : 303, Square des Champs-Élysées
91026 EVRY CEDEX

414 135 558 RCS EVRY

DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS AUTORISÉ PAR L' ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 10 JUIN 2020 ET MIS EN ŒUVRE PAR LE DIRECTOIRE DU 29 SEPTEMBRE 2020

En application des dispositions des articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l' Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») et du Règlement Européen n°596/2014, le présent descriptif a pour objet de décrire les finalités et les modalités du programme de rachat d' actions autorisé par l' assemblée générale mixte des actionnaires de la société SELECTIRENTE du 10 juin 2020 et mis en œuvre par le Directoire du 29 septembre 2020.

1. Date de l' Assemblée ayant autorisé le programme

Le programme a été autorisé par l' assemblée générale mixte des actionnaires de la société SELECTIRENTE du 10 juin 2020 et mis en œuvre par le Directoire du 29 septembre 2020.

2. Objectifs du programme par ordre décroissant et positions ouvertes :

Les objectifs sont :

- assurer la liquidité et 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 charte de déontologie de l' Association Française des Marchés Financiers (« **AMAFI** ») reconnue par l' AMF ;
- acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l' échange ou en paiement dans le cadre d' opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d' apport conformément aux pratiques de marché reconnues par l' AMF ;
- livrer des actions à l' occasion de l' exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d' un bon ou de toute autre manière, à l' attribution d' actions de la Société dans le cadre de la réglementation boursière ;
- (i) consentir des options d' achat d' actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ ou de son groupe dans le cadre de l' article L.225-179 et suivants du Code de commerce, (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l' article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, ou (iii) leur proposer d' acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L.3332-1 et suivants du Code du travail, conformément à l' article L.225-209 du Code de commerce ;
- annuler tout ou partie des actions achetées conformément à l' autorisation consentie au Directoire ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l' AMF et plus généralement, réaliser toute opération conforme.

SELECTIRENTE n' utilise pas de produits dérivés.

3. Répartition par objectifs des titres détenus

Au 30 septembre 2020, 5 119 actions propres sont détenues par SELECTIRENTE en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société dans le cadre du contrat de liquidité ci-dessus mentionné.

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

La part maximale du capital que SELECTIRENTE est autorisée à acquérir est de 10 % des actions composant le capital de la Société, dans la limite de 417.293 actions

Les titres susceptibles d'être rachetés par SELECTIRENTE sont des actions ordinaires – Code ISIN FR 0004175842– Mnémon : SELER (Compartiment B).

Le prix d'achat unitaire maximum est fixé à cent vingt euros (120 €) par action.

5. Durée du programme

La durée de ce programme de rachat d'actions est de 12 mois, à compter de la fin du précédent programme, soit du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021.

6. Descriptif du contrat de liquidité

Afin de mettre en œuvre l'objectif de liquidité et d'animation du marché, le Directoire dans sa réunion du 3 octobre 2006 a approuvé la signature d'un contrat de liquidité, conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF, avec INVEST SECURITIES (73, boulevard Haussmann – 75008 PARIS). Pour les besoins de ce contrat, d'une durée d'un an à compter de sa signature en date du 9 octobre 2006 et renouvelable annuellement par tacite reconduction, la Société a mis à disposition du prestataire de services d'investissement la somme de trois cent mille euros (300.000 €). Ce contrat a été remplacé le 9 avril 2020 par un nouveau contrat permettant une mise en conformité avec la réglementation en vigueur et notamment la décision de l'AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018.

Le 22 juillet 2020, le Directoire de SELECTIRENTE a décidé d'un apport complémentaire en espèces de deux cent mille euros (200.000 €). Cet apport complémentaire permet de mettre en adéquation les ressources du contrat de liquidité avec la capitalisation boursière de la Société et de rééquilibrer les moyens cash et titres afin d'améliorer la régularité de la cotation du titre et d'éviter des décalages de cours qui ne seraient pas justifiés par la tendance du marché.

Monsieur Jérôme GRUMLER, Président du Directoire.

Evry, le 5 novembre 2020 - 18H00

Des performances opérationnelles solides :

- **51,4 M€ d'investissements au 3^{ème} trimestre 2020 (soit 98,9 M€¹ sur l'année 2020)**
- **+ 21,9 % de progression des loyers par rapport à la même période de l'année dernière**
- **95,5% de taux d'occupation moyen sur les neuf premiers mois de l'année 2020**
- **87 % de taux de recouvrement des loyers sur les trois premiers trimestres de 2020 (à la date du 4 novembre 2020)**

Conséquences économiques de la COVID 19 : une gestion disciplinée et réactive couplée à un patrimoine résilient

La pandémie de la COVID 19 a sévèrement affecté l'économie française et la vie quotidienne des consommateurs. Ainsi, après une chute de de - 5,8% et - 11,5% aux premier et deuxième trimestres 2020, la consommation des ménages en France s'est établie à - 0,6% en juillet, puis + 2,2% en août et - 5,1% en septembre, soit une progression de + 16,4% entre le deuxième et le troisième trimestre 2020 (source INSEE). Les commerces de proximité semblent bien résister à la conjoncture grâce à une demande domestique d'avant-crise structurellement plus ancrée dans les centres-villes des grandes métropoles urbaines.

Même si ces tendances structurelles de long terme permettent de constater la bonne résilience des actifs de SELECTIRENTE face à ce choc économique, les équipes de gestion de SOFIDY se sont cependant efforcées de prendre attentivement la mesure, pour les locataires, des conséquences économiques, financières et sociales de la pandémie. Au regard des réclamations concernant le paiement des loyers des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres, il apparaît clairement que tous ne sont pas touchés dans les mêmes proportions, selon leur secteur d'activité, leur situation financière et leur rythme de croissance d'avant-crise.

SELECTIRENTE conserve un taux d'occupation financier moyen élevé de 95,5 % sur les 9 premiers mois de l'année 2020. Son taux de recouvrement des loyers sur les neuf premiers mois de l'année 2020 ressort à 87 %, contre un taux de 94 % sur la même période de l'année dernière.

Activité du troisième trimestre**51,4 M€ d'investissements réalisés sur le trimestre**

En réponse à différentes opportunités de croissance, SELECTIRENTE a su engager un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2020.

Fort de la proactivité de ses équipes, de sa structure financière et de ses atouts sur le long terme, SELECTIRENTE a poursuivi son développement en faisant preuve d'une prudence et d'une sélectivité accrues, qui se matérialise par 50,4 M€ d'investissements en immobilier direct contractés au 3^{ème} trimestre 2020 sur des actifs de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché.

¹ 98,9 M€ d'investissement au cours des 9 premiers mois de 2020 dont 10,2 M€ d'investissement dans la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam.

Ainsi, outre les acquisitions au premier semestre de cinq portefeuilles de boutiques majoritairement situés à Paris et Lyon, ainsi que six boutiques achetées à l'unité à Paris, Toulouse (31), Lyon (69) et Villeurbanne (69), réalisées pour un prix de revient total 38,3 M€², SELECTIRENTE a finalisé au troisième trimestre 2020 les acquisitions suivantes, en immobilier direct, pour un prix de revient total de 50,4M€² :

- un actif emblématique très bien placé Avenue de Suffren à Paris (15^e), entre le siège de l'UNESCO et le Champ-de-Mars. Doté d'une surface utile de 4 420 m² et de 75 parkings, cet actif offre un rendement brut immédiat de 4,5%. Actuellement occupé en bureaux en rez-de-chaussée/rez-de-jardin par la société *Illumination Mac Guff*, filiale française de NBC Universal, spécialiste européen de la production de longs métrages d'animation tels que « *Les Minions* », les surfaces offrent des accès sur l'avenue de Suffren, la rue de Laos et la rue de l'Abbé Roger Derry et présentent un réel potentiel d'évolution locative ou de reconversion. Cette acquisition a été réalisée pour un prix de revient de total de 44,1 M€², partiellement financée par un emprunt hypothécaire de 23 M€ contracté sur 12 ans au taux fixe de 1,28 % ;
- un portefeuille de 10 boutiques à Paris (8^e, 9^e, 11^e, 14^e, 18^e, 19^e, 20^e arrondissements) pour un prix de revient de 2,5 M€²;
- un restaurant situé rue de Ponthieu à Paris (8^e) pour un prix de revient de 1,4 M€²;
- une boutique située rue de Rivoli à Paris (1^{er}), à proximité de la Samaritaine, pour un prix de revient de 1,6 M€² ;
- un portefeuille de 2 boutiques à Paris (14^e) et à Bois Colombes (92) pour un prix de revient de 0,7 M€².

Par ailleurs, SELECTIRENTE a parallèlement poursuivi au 3^{ème} trimestre son programme d'investissement dans la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerces de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille), faisant l'acquisition de 47 728 nouvelles actions supplémentaires pour un montant de 1,0 M€. SELECTIRENTE détient désormais 617 728 actions dans cette foncière hollandaise (soit 3,24 % du capital), pour un prix de revient total de 10,2 M€ et un prix de revient unitaire de 16,55 €.

Au 30 septembre 2020, la Société est par ailleurs engagée dans l'acquisition de deux portefeuilles de boutiques majoritairement situés à Lyon et à Paris ainsi qu'une boutique à Bordeaux (33), pour un montant total de 12,2 M€.

Arbitrages du trimestre

SELECTIRENTE a cédé en septembre 2020 un commerce de ventes aux professionnels, d'une surface de 4 000 m² situé à Fleury-les-Aubrais (45) pour un montant de 3 900 K€. Cette cession génère une importante plus-value pour un montant total de 1 654 K€, comptabilisée intégralement en résultat sur l'exercice 2020.

Par ailleurs, au 30 septembre 2020, la Société est engagée dans les cessions suivantes :

- une surface d'habitation située à Paris (12^{ème}) (actif non stratégique du portefeuille « Lutèce 2 » acheté en octobre 2019) pour un prix net vendeur de 584 K€,
- un commerce situé à Marseille (13) pour un prix net vendeur de 240 K€ et
- un commerce situé à La Verpillière (38) pour un prix net vendeur de 250 K€.

² Frais d'achat inclus et hors commissions d'investissement.

Progression des loyers de + 21,9 %

Taux d'occupation financier moyen sur les neuf premiers mois de l'année de 95,5 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 12,8 M€ au 30 septembre 2020, soit une hausse de + 20,9 % par rapport au 30 septembre 2019, les loyers seuls progressant de + 21,9 %.

En milliers d'euros	1T20 (3 mois)	2T20 (3 mois)	3T20 (3 mois)	30/09/2020 (9 mois)	30/09/2019 (9 mois)	Variation 30/09/2020 vs. 30/09/2019
Loyers	3 974	4 116	4 518	12 608	10 342	+ 21,9%
Autres revenus ³	89	55	52	197	249	- 21,0%
Chiffre d'affaires	4 063	4 171	4 570	12 805	10 591	+ 20,9%

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné quatorze locaux commerciaux, se traduisant par une augmentation (+3,0 %) des loyers annuels des commerces concernés à 403,0 K€ (contre 391,7 K€ précédemment). Par ailleurs, la société de gestion a loué trois actifs vacants à l'acquisition pour un montant total de 294 K€ depuis le début de l'année.

En particulier, suite à l'acquisition en septembre dernier des surfaces de bureaux situées avenue de Suffren à Paris (15^e), les équipes de gestion de Sofidy ont loué les surfaces acquises vacantes (soit 467 m²) pour un loyer annuel de 210 K€ (contre 164 K€ pour le loyer précédent). Ainsi, cet actif (surface globale de plus de 4 200 m²) est désormais entièrement loué à la société *Illumination Mac Guff*, filiale française de NBC Universal, pour un loyer annuel de 1 942 K€.

A périmètre constant, les loyers enregistrent une baisse de - 1,2 % sur les 9 premiers mois de l'année par rapport à la même période de l'année précédente. Cette légère dégradation est essentiellement due à la libération d'un commerce de plus de 2 000 m² situé à Dijon actuellement en voie de recommercialisation.

Le taux d'occupation financier reste cependant élevé et s'établit à 95,5 % en moyenne sur les neuf premiers mois de l'exercice 2020 contre 95,9 % au premier semestre 2020.

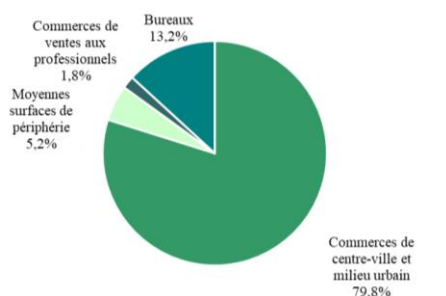
Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 80 % de commerces de centre-ville et situé à 62 % dans Paris intra-muros

Pour rappel, la valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 442 murs de commerces, d'un actif actuellement occupé en bureaux à Paris et d'un ensemble immobilier mixte (commerce et bureaux) à Bordeaux, ressort à 383 M€ (hors droits)⁴. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante au 30 septembre 2020 :

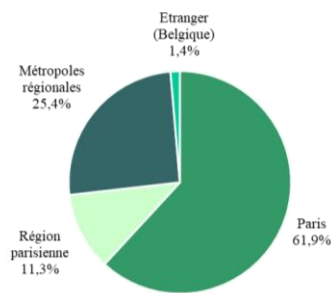
³ Produits locatifs annexes.

⁴ Valeur constituée des valeurs d'expertise indépendante établies au 30 juin 2020 par les experts immobiliers externes ainsi que des prix de revient des actifs acquis au 3^{ème} trimestre 2020.

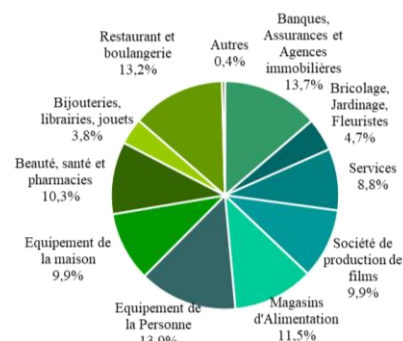
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif
(% des valeurs au 30 septembre 2020)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct
(% des valeurs au 30 septembre 2020)



Répartition sectorielle du patrimoine immobilier direct
(% des loyers en année pleine)



Perspectives

Les perspectives à court terme des prochains mois et trimestres restent incertaines au regard du second reconfinement qui a débuté le 30 octobre dernier et des conséquences de l'épidémie de la COVID-19. Dans ce contexte, la Société poursuivra la gestion disciplinée et réactive de son portefeuille et, afin de traverser cette situation économique inédite, entend s'appuyer sur ses fondamentaux robustes que sont l'emplacement et la qualité de ses actifs d'une part, et la mutualisation du risque locatif d'autre part.

Compte tenu de sa structure financière, SELECTIRENTE a l'intention de poursuivre ses investissements en continuant à saisir les opportunités d'acquisition que le contexte actuel ne manquera pas d'offrir à court et moyen terme.

■ A PROPOS DE SELECTIRENTE

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de SOFIDY en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

La Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

■ CONTACT PRESSE :

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan – +33 (0)1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0)1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

SELECTIRENTE SE REORGANISE POUR ACCELERER SON DEVELOPPEMENT

PROJET DE TRANSFORMATION DE SELECTIRENTE EN SOCIETE EN COMMANDITE PAR ACTIONS SUIVIE D'UNE OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT

ET

ESTIMATION DE L'ANR NET DISPOSAL VALUE AUX NORMES EPRA A FIN 2020

Evry-Courcouronnes, le 9 décembre 2020

Projet de transformation en société en commandite par actions

SELECTIRENTE envisage sa réorganisation pour devenir une foncière européenne de référence dans les commerces de proximité en centre-ville. Dans un contexte économique volatil, cette évolution vise à lui permette d'atteindre ses objectifs de croissance ambitieux tout en lui offrant la flexibilité nécessaire pour adapter sa stratégie.

Le Conseil de surveillance de SELECTIRENTE a ainsi adopté, lors de sa réunion du 9 décembre 2020, un projet d'évolution de la forme juridique de la Société, en vue de passer du statut de société anonyme à celui de société en commandite par actions.

Cette transformation (la « **Transformation** »), qui constitue une étape majeure dans la poursuite du développement de la Société, permettra :

- 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 alternatif¹ (« **FIA** ») ;
- de doter la Société d'une direction managériale propre permettant à SELECTIRENTE 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 le développement de la Société, y compris à l'international.

¹ Au sens de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.

Gouvernance

A l'issue de sa transformation en société en commandite par actions, SELECTIRENTE sera dirigée par un gérant, SELECTIRENTE Gestion SAS, par ailleurs unique associé commandité. Le capital de SELECTIRENTE Gestion sera détenu en totalité par Sofidy, société par actions simplifiée ayant son siège social 303, square des Champs-Élysées – 91026 Evry-Courcouronnes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 338 826 332 (« **Sofidy** »). Sofidy, filiale à 100% de Tikehau Capital, sera par ailleurs associé commanditaire de SELECTIRENTE, de même que Tikehau Capital, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion (les « **Concertistes** »).

A compter de la Transformation, il sera mis fin à la convention de délégation de gestion existant entre SELECTIRENTE et Sofidy, aux termes de laquelle SELECTIRENTE a confié à Sofidy la préparation et l'exécution des programmes d'investissement, de financement et d'arbitrages décidés par SELECTIRENTE, de même que sa gestion administrative et immobilière. Il est prévu, à compter de la Transformation, la mise en place d'une convention de prestation de conseils et d'assistance 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 coût de ces prestations de services sera supporté par SELECTIRENTE Gestion.

Au résultat de la Transformation, la structure de rémunération sera modernisée et mise en conformité avec les standards de son industrie, permettant notamment une convergence d'intérêts entre le gérant - associé commandité et les actionnaires. La rémunération statutaire du gérant serait ainsi composée (i) d'une rémunération annuelle égale à 0,40% hors taxes de l'actif brut réévalué consolidé de SELECTIRENTE, et (ii) d'une rémunération variable composée (x) d'une commission d'investissement égale à 2,5% hors taxes 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 euros hors taxes par actif et (y) d'une commission d'arbitrage de 0,5% hors taxes du prix net vendeur de chaque actif cédé de manière directe ou indirecte avec un minimum de 10.000 euros hors taxes par actif. Le préciput de l'associé commandité correspondrait à 10% du montant des distributions de dividendes ou de réserves autorisées par SELECTIRENTE à ses actionnaires, plafonné au bénéfice distribuable.

SELECTIRENTE conservera un Conseil de surveillance, dont les membres seraient identiques au Conseil de surveillance actuel et Monsieur Pierre Vaquier demeurerait le Président.

Mise en œuvre

La mise en œuvre de la Transformation requiert l'accord des actionnaires de SELECTIRENTE, qui seront à cette fin convoqués à une assemblée générale devant se tenir courant février 2021.

En outre, en raison du changement de forme juridique de SELECTIRENTE en société en commandite par actions et en application des dispositions légales et réglementaires, les actionnaires minoritaires auront la faculté de vendre leurs titres dans le cadre d'une offre publique de retrait (l'« **OPR** »).

Cette offre sera initiée par Sofidy, qui contrôle à ce jour de concert SELECTIRENTE² et qui devrait déposer un projet de note d'information courant décembre 2020 auprès de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** »). L'OPR sera soumise à une décision de conformité de l'AMF. La période de l'OPR sera ouverte rapidement à la suite de l'assemblée générale mixte, en cas d'approbation des résolutions relatives à la Transformation. Le prix envisagé de l'OPR est de 87,30 euros par action SELECTIRENTE (dividende attaché), ce qui représente une prime de 9,8% par rapport au cours de clôture de l'action le 8 décembre 2020 et de 9,8%, 9,9%, 9,9% et 9,8% par rapport aux cours moyens pondérés par les volumes sur un mois, deux mois, trois mois et six mois. Ce prix correspond au haut de la fourchette d'estimation de l'ANR à fin 2020 (voir ci-après).

Le Conseil de surveillance rendra public son avis motivé sur l'OPR qui sera établi au vu d'un rapport sur le caractère équitable du prix d'un point de vue financier qui sera établi conformément à la réglementation boursière par un expert indépendant. A cette fin, le Conseil de surveillance, sur recommandation d'un comité ad hoc constitué à cet effet, a désigné le Cabinet Ledouble, représenté par Madame Agnès Piniot et Madame Stéphanie Guillaumin. Le comité ad hoc est chargé d'assurer la supervision des travaux de l'expert. Le rapport de l'expert indépendant sera publié en intégralité dans la note en réponse que SELECTIRENTE publiera courant janvier 2021.

Les Concertistes ont fait part de leur soutien à ce projet de Transformation et se sont engagés à ne pas apporter leurs actions à l'OPR. De même, des engagements de non-présentation à l'OPR ont été conclus avec certains actionnaires significatifs tiers, n'agissant pas de concert avec les Concertistes. L'ensemble des engagements de ces tiers et des Concertistes porte sur un total de 79,79% du capital et des droits de vote.

L'OPR porte sur la totalité des actions de SELECTIRENTE autres que celles déjà détenues par Sofidy², celles auto-détenues par SELECTIRENTE³ et celles qui font l'objet d'engagements de non-apport souscrits par des actionnaires institutionnels (les Concertistes, Primonial Capimmo, Sogecap, SC Tangram, Pleiade, concert Labouret⁴). L'OPR portera donc sur 7,5% du capital et des droits de vote. L'objectif recherché est de s'assurer que les Concertistes et Sofidy ne franchissent pas le seuil de détention de 60% du capital ou des droits de vote qui rendrait la Société inéligible au régime SIIC.

L'OPR ne sera pas suivie de retrait obligatoire, ni d'une radiation des actions d'Euronext Paris.

Estimation de l'ANR Net Disposal Value aux normes EPRA à fin 2020

Dans le contexte de l'OPR, SELECTIRENTE a réalisé des travaux d'atterrissage de son actif net réévalué de fin d'année. Ces travaux reposent sur les principales hypothèses suivantes :

- sur la base des échanges avec l'expert immobilier indépendant et de ses projets finalisés de

² Sofidy détient à ce jour directement 526 498 actions représentant 12,62% du capital social et des droits de vote de la SELECTIRENTE, et, de concert avec Tikehau Capital, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion, 2 172 093 actions de la Société représentant 52,05% du capital et des droits de vote de la Société.

³ SELECTIRENTE auto-détient à ce jour 0,13% du capital et des droits de vote.

⁴ Le concert Labouret est composé de la société Presbourg Kléber Immobilier, Mme Blandine Labouret et M. Philippe Labouret.

valeurs d'expertises au 31 décembre 2020, il ressort que la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de SELECTIRENTE progresserait d'environ +0,1% à périmètre constant depuis le 30 juin 2020 et diminuerait d'environ -1,3% à périmètre constant depuis le 31 décembre 2019 ; en complément, la valeur retenue par l'expert immobilier indépendant pour les investissements réalisés au-delà du 15 mai 2020 (non pris en compte dans la campagne d'expertise au 30 juin 2020) serait supérieure d'environ +3,3% par rapport aux prix d'acquisition hors frais et droits ;

- les investissements et les arbitrages dont la signature est prévue d'ici la fin de l'exercice 2020 ont été retenus respectivement pour leur prix d'acquisition (7,8 m€ hors droits) et pour leur prix de vente (0,8 m€ hors droits) ;
- une hypothèse de cours de clôture de l'action Vastned Retail NV au 31 décembre 2020 de 25 €⁵ a été retenue dans le cadre de ces travaux ;
- un travail complet d'atterrissage comptable au 31 décembre 2020 a été mené ; il retient notamment une approche prudente en matière de recouvrement avec, outre les provisions habituelles sur les créances impayées, une provision sur l'intégralité des loyers du mois de novembre (diminuée du crédit d'impôt attendu) s'agissant des commerces interdits de recevoir du public pendant cette période ; à titre indicatif, le taux de recouvrement pour l'ensemble du patrimoine détenu par SELECTIRENTE à la date du 8 décembre 2020 s'établit à 86 % depuis le début de l'exercice. Par ailleurs, ces travaux ont été réalisés en considérant qu'aucune mesure supplémentaire de fermeture administrative de commerces n'entrera en vigueur d'ici la fin de l'année 2020.

Sur cette base, la Société estime que son ANR Net Disposal Value établi selon les normes EPRA au 31 décembre 2020 devrait s'établir dans une fourchette comprise entre 86,50 € et 87,30 € par action, en progression par rapport au 30 juin 2020.

Suspension du contrat de liquidité

Conformément aux pratiques recommandées par l'Association française des marchés financiers (AMAFI), le contrat de liquidité conclu avec Invest Securities est temporairement suspendu à compter de ce jour et jusqu'à la clôture de l'OPR, date qui sera arrêtée par l'AMF.

Pierre Vaquier a déclaré :

« Cette Transformation est une étape clé dans l'évolution et l'essor futur de SELECTIRENTE. Elle a vocation à servir les objectifs de développement ambitieux de la Société tout en assurant une stabilité managériale. Elle permettra à la Société d'adapter de manière agile sa stratégie et ainsi de saisir de nouveaux relais de croissance, en France comme à l'international. »

⁵ SELECTIRENTE détient, à la date du présent communiqué, 617 728 actions de la foncière néerlandaise Vastned Retail NV, à titre indicatif, la Société précise qu'une variation du cours de l'action Vastned Retail NV de +10 % entraîne une variation de l'ANR Net Disposal Value établi selon les normes EPRA par action de +0,4 %.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Contacts :

SELECTIRENTE

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan – +33 (0)1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0)1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

Cabinet Ledouble

Mmes. Agnès Piniot et Stéphanie Guillaumin

8 rue Halévy - 75009 Paris

Tél : 01 43 12 84 85

info@ledouble.fr

www.selectirente.com

Compartiment B d'Euronext Paris

Code ISIN : FR0004175842

Mnemo : SELER

■ A PROPOS DE SELECTIRENTE

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de SOFIDY (société faisant partie des activités immobilières du groupe Tikehau Capital) en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

Dotée d'un portefeuille immobilier d'environ 400 M€ situé à plus de 60% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

*

L'ensemble des opérations faisant l'objet du présent communiqué de presse sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE prévue au mois de février 2021. Ces opérations restent soumises à plusieurs conditions juridiques, économiques et réglementaires, dont certaines sont extérieures aux différentes parties concernées. Elles pourraient en conséquence être abandonnées ou modifiées, y compris sur des aspects significatifs. En pareil cas, l'information du public sera assurée conformément aux exigences légales applicables.

Le présent communiqué ne constitue pas et ne saurait être considéré comme constituant une offre au public, une offre de souscription ou comme destiné à solliciter l'intérêt du public en vue d'une opération par offre au public dans un quelconque pays.

La documentation relative à l'OPR qui, si elle est déposée par Sofidy, comportera les termes et conditions de l'OPR, sera soumise à la revue de l'Autorité des marchés financiers. Il est fortement recommandé aux investisseurs et aux actionnaires de prendre connaissance de la documentation relative à l'OPR lorsqu'elle sera disponible, si l'OPR est déposée, ainsi que de tout avenant ou ajout à ces documents dans la mesure où ils contiendront des informations importantes sur SELECTIRENTE, Sofidy et l'opération envisagée.

Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales. L'OPR, si elle est déposée par Sofidy, ne sera pas ouverte au public dans les juridictions dans lesquelles son ouverture fait l'objet de restrictions légales. La publication, la diffusion ou la distribution de ce communiqué de presse dans certains pays peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires. Par conséquent, les personnes situées dans les pays où ce communiqué est publié, diffusé ou distribué doivent s'informer sur de telles restrictions et s'y conformer. SELECTIRENTE et Sofidy déclinent toute responsabilité quant à une éventuelle violation de ces restrictions par qui que ce soit.

Evry, le 13 janvier 2021

Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions composant le capital social de SELECTIRENTE :

(Articles L.233-8 II et R 225-73-1 2° du Code de commerce et 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)

Date	Nombre total d'actions composant le capital social	Nombre total de droits de vote
28 décembre 2020	4 172 938	Nombre de droits de vote théoriques : 4 172 938 Nombre de droits de vote exerçables *: 4 167 538

*5 400 actions auto-détenues privées du droit de vote en vertu de l'article L. 225-210 du Code de commerce

■ A PROPOS DE SELECTIRENTE

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1^{er} janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de SOFIDY (société faisant partie des activités immobilières du groupe Tikehau Capital) en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

Dotée d'un portefeuille immobilier d'environ 400 M€ situé à plus de 60% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

■ CONTACT PRESSE :

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan – +33 (0)1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0)1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

SELECTIRENTE A DEPOSÉ SON PROJET DE NOTE EN REPONSE DANS LE CADRE DE L'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT INITIÉE PAR SOFIDY

Evry-Courcouronnes, le 15 janvier 2021

SELECTIRENTE a déposé ce jour un projet de note en réponse auprès de l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») dans le cadre de l'offre publique de retrait initiée par Sofidy et visant l'intégralité des actions de SELECTIRENTE pour un prix unitaire de 87,30 euros par action (dividende attaché) (l'« OPR »).

Cette offre publique de retrait s'inscrit dans le cadre de la réorganisation de SELECTIRENTE annoncée le 9 décembre 2020¹ pour devenir une foncière européenne de référence dans les commerces de proximité en centre-ville. Pour ce faire, la Société a adopté un projet d'évolution de sa forme juridique de **société anonyme** à **société en commandite par actions**. Ce projet sera soumis à l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE prévue le 3 février 2021.

Ce projet de note en réponse contient le rapport du Cabinet Ledouble sur l'équité du prix de l'OPR ainsi que l'avis motivé du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE.

L'offre publique de retrait, ainsi que le projet de note d'information et le projet de note en réponse, restent soumis à l'examen de l'AMF qui appréciera leur conformité aux dispositions législatives et réglementaires applicables. Conformément à l'article 231-26 du règlement général de l'AMF, les principaux éléments du projet de note en réponse de SELECTIRENTE, et ses modalités de mise à disposition, figurent ci-après.

¹ Communiqué de presse de SELECTIRENTE en date du 9 décembre 2020 et communiqué de presse de SOFIDY en date du 9 décembre 2020



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Contacts :

SELECTIRENTE

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan – +33 (0)1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0)1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

Cabinet Ledouble

Mmes. Agnès Piniot et Stéphanie Guillaumin

8 rue Halévy - 75009 Paris

Tél : 01 43 12 84 85

info@ledouble.fr

www.selectirente.com

Compartiment B d'Euronext Paris

Code ISIN : FR0004175842

Mnemo : SELER

■ A PROPOS DE SELECTIRENTE

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de SOFIDY (société faisant partie des activités immobilières du groupe Tikehau Capital) en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

Dotée d'un portefeuille immobilier d'environ 400 M€ situé à plus de 60% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

L'ensemble des opérations faisant l'objet du présent communiqué de presse sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE prévue au mois de février 2021. Ces opérations restent soumises à plusieurs conditions juridiques, économiques et réglementaires, dont certaines sont extérieures aux différentes parties concernées. Elles pourraient en conséquence être abandonnées ou modifiées, y compris sur des aspects significatifs. En pareil cas, l'information du public sera assurée conformément aux exigences légales applicables.

Le présent communiqué (y compris les principaux éléments du projet de note en réponse de SELECTIRENTE) ne constitue pas et ne saurait être considéré comme constituant une offre au public, une offre de souscription ou comme destiné à solliciter l'intérêt du public en vue d'une opération par offre au public dans un quelconque pays.

La documentation relative à l'OPR, qui comporte les termes et conditions de l'OPR, est soumise à la revue de l'Autorité des marchés financiers. Il est fortement recommandé aux investisseurs et aux actionnaires de prendre connaissance de la documentation relative à l'OPR, ainsi que de tout avenant ou ajout à ces documents dans la mesure où ils contiennent des informations importantes sur SELECTIRENTE, Sofidy et l'opération envisagée.

Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales. L'OPR ne sera pas ouverte au public dans les juridictions dans lesquelles son ouverture fait l'objet de restrictions légales. La publication, la diffusion ou la distribution de ce communiqué de presse dans certains pays peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires. Par conséquent, les personnes situées dans les pays où ce communiqué est publié, diffusé ou distribué doivent s'informer sur de telles restrictions et s'y conformer. SELECTIRENTE et Sofidy déclinent toute responsabilité quant à une éventuelle violation de ces restrictions par qui que ce soit.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

**COMMUNIQUE DU 15 JANVIER 2021 RELATIF AU
DEPOT D'UN PROJET D'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT VISANT LES ACTIONS DE
LA SOCIETE**



INITIE PAR LA SOCIETE



Le présent communiqué a été établi par SELECTIRENTE. Il est diffusé en application des dispositions de l'article 231-26 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »).

**LE PROJET D'OFFRE ET LE PROJET DE NOTE EN REPONSE RESTENT SOUMIS A
L'EXAMEN DE L'AMF.**

AVIS IMPORTANT

En application des dispositions des articles 231-19 et 261-1, I, 1° et 4° du règlement général de l'AMF, le rapport du cabinet Ledouble, agissant en qualité d'expert indépendant, est inclus dans le projet de note en réponse.

Le projet de note en réponse (le « **Projet de Note en Réponse** ») est disponible sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site internet de Selectirente (www.selectirente.com) et peut être obtenu sans frais auprès de : Selectirente (303 square des Champs Elysées, 91026 Evry-Courcouronnes Cedex).

SELECTIRENTE

303, square des Champs Elysées
91026 Evry-Courcouronnes

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de SELECTIRENTE seront mises à la disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique de retrait selon les mêmes modalités.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

1. RAPPEL DES PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS DE L'OFFRE

1.1 Présentation de l'Offre

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des dispositions de l'article 236-5 du Règlement général de l'AMF et dans le cadre du projet de transformation de SELECTIRENTE de société anonyme en société en commandite par actions qui sera soumis au vote des actionnaires de SELECTIRENTE prévu le 3 février 2021 (la « **Transformation** »), SOFIDY, société par actions simplifiée ayant son siège social 303, square des Champs-Élysées – 91026 Evry Courcouronnes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 338 826 332 (l'« **Initiateur** » ou « **Sofidy** ») a déposé, le 18 décembre 2020, auprès de l'AMF, un projet d'offre publique de retrait (l'« **Offre** ») ayant pour objet d'offrir aux actionnaires de SELECTIRENTE d'acquérir dans les conditions décrites dans le projet de note d'information établi et déposé auprès de l'AMF le 18 décembre 2020 (le « **Projet de Note d'Information** ») la totalité de leurs actions SELECTIRENTE au prix unitaire de 87,30 euros (dividende attaché) par action (le « **Prix de l'Offre** »).

SELECTIRENTE est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance bénéficiant également du régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (« **SIIC** »), dont le capital social s'élève à 66 767 008 euros, divisé en 4 172 938 actions de 16 euros de valeur nominale unitaire, ayant son siège social 303, square des Champs-Élysées – 91026 Evry Courcouronnes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 414 135 558 et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (Compartiment B) sous le code ISIN FR 0004175842 – SELER (« **SELECTIRENTE** » ou la « **Société** »).

L'Offre porte sur la totalité des actions de la Société autres que :

- les actions de la Société déjà détenues par l'Initiateur ;
- les actions de la Société détenues par les Actionnaires Non Participants (voir paragraphe 2) ; et
- les actions de la Société auto-détenues (voir paragraphe 2).

L'Offre porte donc sur 311 423 actions représentant 7,5% du capital social et des droits de vote de la Société.

Il n'existe pas de titres ou instruments financiers pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital ou aux droits de vote de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 I du Règlement général de l'AMF, l'Offre est présentée par Natixis agissant en qualité d'établissement présentateur pour le compte de l'Initiateur, qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 236-7 du règlement général de l'AMF, l'Offre sera ouverte pour une durée de dix (10) jours de négociation.

1.2 Contexte de l'Offre

L'Offre est une offre publique de retrait déposée en application des dispositions de l'article 236-5 du Règlement général de l'AMF dans le cadre du projet de Transformation, qu'il sera proposé d'approuver à l'assemblée générale des actionnaires de la Société prévue le 3 février 2021. L'Offre suivra la procédure décrite aux articles 236-5 et 236-7 du Règlement général de l'AMF. Elle a été déposée pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires s'imposant dans le cadre de la Transformation.

L'Initiateur n'a pas l'intention de procéder au retrait des actions de la Société de la cote. L'Initiateur n'envisage pas de demander à Euronext la radiation des actions SELECTIRENTE du marché réglementé d'Euronext à Paris.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

1.2.1 Description de la Transformation

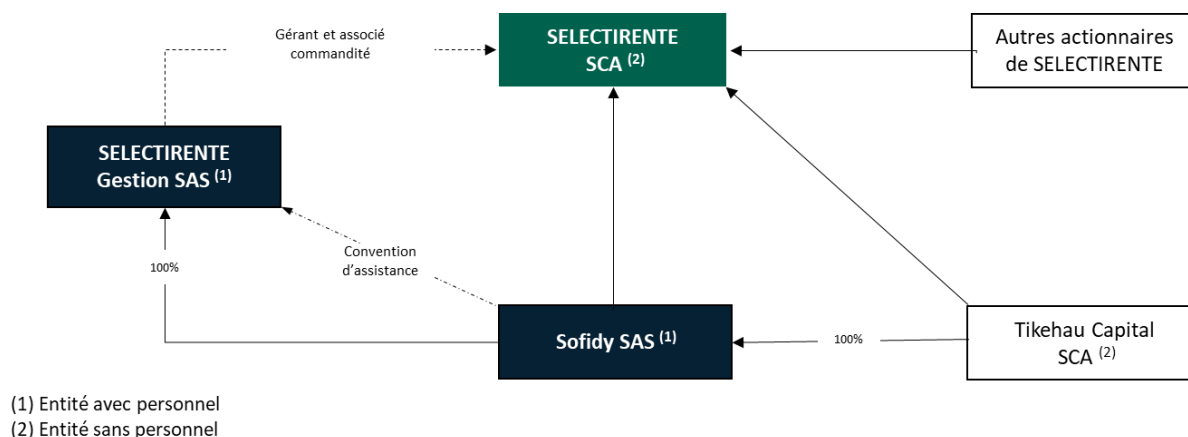
Il est proposé aux actionnaires de la Société, qui se réuniront en assemblée générale le 3 février 2021, de décider la Transformation en société en commandite par actions.

Il est rappelé qu'à ce jour, la gestion de SELECTIRENTE a été déléguée à l'Initiateur, suivant les termes d'une convention de délégation de gestion (la « **Convention de Délégation de Gestion** »). Aux termes de cette Convention de Délégation de Gestion, SELECTIRENTE a confié à l'Initiateur la préparation et l'exécution des programmes d'investissement, de financement et d'arbitrages décidés par SELECTIRENTE. SELECTIRENTE a également confié à l'Initiateur 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, il sera mis fin à la Convention de Délégation de Gestion et, sous réserve des décisions des actionnaires de SELECTIRENTE, la gérance de SELECTIRENTE sera assurée par SELECTIRENTE Gestion, une société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros dont le siège social est situé 303, square des Champs-Élysées, 91026 Evry-Courcouronnes et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 891 372 294 (« **SELECTIRENTE Gestion** »). SELECTIRENTE Gestion serait également l'associé commandité de la Société. Il est prévu parallèlement la mise en place d'une convention de prestation de conseils et d'assistance entre SELECTIRENTE Gestion et Sofidy, 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 paragraphe 1.2.4).

L'Initiateur de l'Offre est l'associé unique de SELECTIRENTE Gestion et demeurera par ailleurs, à l'issue de la Transformation, associé commanditaire de SELECTIRENTE SCA.

A l'issue de la Transformation, les relations entre la Société, SELECTIRENTE Gestion et l'Initiateur seront les suivantes :



Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

1.2.2 Organisation juridique de la Société post Transformation

Il est prévu que SELECTIRENTE soit transformée de société anonyme en société en commandite par actions lors de l'assemblée générale mixte des actionnaires convoquée pour le 3 février 2021. Ce changement de forme sociale s'accompagnera 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.

- *Associé commandité* : SELECTIRENTE Gestion serait désignée associé commandité de SELECTIRENTE. En rémunération de sa responsabilité illimitée, SELECTIRENTE Gestion aura un droit précipitaire sur les distributions de dividendes ou de réserves de SELECTIRENTE fixé par les statuts à un montant égal à 10% du montant de la distribution autorisée, plafonné au bénéfice distribuable. L'intégralité du capital de SELECTIRENTE Gestion est détenu par l'Initiateur. Le premier Président de SELECTIRENTE Gestion est Monsieur Jérôme Descamps.

L'accord unanime des associés commandités de SELECTIRENTE sera requis pour la nomination de toute personne en qualité de Gérant de SELECTIRENTE ainsi que pour toutes questions dont la loi ou les statuts requiert l'approbation de ces derniers et de l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE, 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. Par exception, les associés commandités ne pourront s'opposer aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire convoquée par le Conseil de surveillance après délibération en son sein, se prononçant à la majorité des deux-tiers (avec un quorum du quart des actions ayant droit de vote sur première convocation et du cinquième des actions ayant droit de vote sur seconde convocation), afin (x) soit de mettre fin au statut de société en commandite par actions et d'acter la perte par SELECTIRENTE Gestion de sa qualité de commandité, (y) soit de procéder au remplacement de SELECTIRENTE Gestion par un ou plusieurs nouveaux associés commandités.

L'associé commandité 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, au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce 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 d'agrément, 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. La Société ne sera pas dissoute. L'associé commandité qui perdra cette qualité n'aura pas droit à l'Indemnité de Commandité mais aura 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. Il est précisé que l'agrément du Conseil de surveillance sur le Changement de Contrôle ne sera pas nécessaire si le ou les cédants (ou leurs cessionnaires envisagés) déposent préalablement au Changement de

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

Contrôle une offre publique d'achat sur les titres de SELECTIRENTE qui serait déclarée conforme par l'AMF.

- *Gérance et direction exécutive* : La gérance de SELECTIRENTE sera confiée à SELECTIRENTE Gestion, qui sera gérant unique de SELECTIRENTE et assurera la direction exécutive de cette dernière. SELECTIRENTE Gestion sera dirigée par un Président. Celle-ci pourra en outre être dotée d'un ou plusieurs autres dirigeants, portant le titre de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué. Ensemble, ils assureront la direction exécutive de SELECTIRENTE. Toutefois, le Président (qui ne pourra déléguer ses pouvoirs à cet effet) devra obtenir l'autorisation préalable de l'associé unique Sofidy avant d'approuver certaines décisions structurantes concernant SELECTIRENTE au nom et pour le compte de SELECTIRENTE Gestion agissant en qualité d'associé commandité et/ou de gérant de SELECTIRENTE : (i) la nomination (y compris la durée de ses fonctions ou sa rémunération) ou la révocation de tout gérant de SELECTIRENTE, (ii) la démission de SELECTIRENTE Gestion en qualité de gérant de SELECTIRENTE, (iii) le transfert des parts de commandité de SELECTIRENTE, et (iv) toute modification des statuts de SELECTIRENTE.

La gérance devra présenter une fois par trimestre au moins, un rapport au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE. Il lui présentera également aux fins de vérification et de contrôle, dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, les comptes annuels, et le cas échéant, les comptes consolidés.

En rémunération de ses fonctions et pour aussi longtemps que SELECTIRENTE sera 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 SELECTIRENTE. Cette rémunération fixe lui sera versée chaque semestre à l'issue de l'arrêté des comptes semestriels ou annuels sur la base de l'actif brut réévalué consolidé déterminé le dernier jour du semestre précédent. Le gérant aura la possibilité, en cours de semestre, de recevoir une avance à valoir sur cette rémunération. Cette avance ne pourra excéder 50% de la rémunération due au titre du semestre précédent et viendra en déduction du montant total de la rémunération versée au gérant. Outre cette rémunération fixe, le gérant aura droit à une rémunération variable sur chacune des transactions calculée de la façon suivante : (i) 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 (ii) 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 seront exigibles à l'issue de chaque transaction.

SELECTIRENTE Gestion sera démissionnaire d'office de ses fonctions de gérant, avec effet immédiat, en cas de Changement de Contrôle non-agréé par le Conseil de surveillance, conformément aux termes et sous les réserves prévues par les statuts.

Chaque gérant pourra 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, *pro rata 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 non agréé, le

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

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'arrêté des comptes du semestre au cours duquel le Changement de Contrôle est intervenu.

- **Organe de contrôle** : SELECTIRENTE conservera un Conseil de surveillance, dont Monsieur Pierre Vaquier demeurera le Président. Le Conseil de surveillance sera composé de trois à quatorze membres, actionnaires de la Société, qui seront 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. Il sera renouvelé chaque année par roulement, et la durée du mandat des membres du Conseil de surveillance sera fixée à quatre (4) ans, sous réserve des dispositions légales et statutaires permettant la prolongation de la durée du mandat. Il sera proposé à l'assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE prévue pour le 3 février 2021 d'élire les personnes visées au paragraphe 1.2.3 ci-dessous en tant que membres du nouveau Conseil de surveillance de SELECTIRENTE.

Conformément à la loi, le Conseil de surveillance, en tant que représentant des actionnaires, assurera le contrôle permanent de la gestion de SELECTIRENTE. Le Conseil de Surveillance pourra décider de la création en son sein de comités dont il fixe la composition et les attributions. Il pourra également convoquer l'Assemblée générale des actionnaires et, autoriser les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce. Par ailleurs, tout Changement de Contrôle de SELECTIRENTE Gestion devra être agréé par le Conseil de surveillance, statuant à la majorité simple de ses membres, tous les membres du Conseil de surveillance pouvant voter sur cet agrément, dans les conditions prévues décrites aux paragraphes ci-dessus et par les statuts.

1.2.3 Composition des organes sociaux

Dans le cadre de la Transformation, l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE prévue le 3 février 2021 se prononcera sur l'élection des membres du nouveau Conseil de surveillance de SELECTIRENTE et la désignation de SELECTIRENTE Gestion (présidée par Monsieur Jérôme Descamps) en qualité d'associé commandité et gérant de SELECTIRENTE.

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

Avant la Transformation

Directoire	Conseil de Surveillance
Jérôme Grumler, <i>Président</i>	Pierre Vaquier, <i>Président du Conseil de Surveillance</i>
Michaël Ricciarelli	Hubert Martinier, <i>Vice-Président</i>
	Dominique Dudan
	Frédéric Jariel
	Philippe Labouret
	Cécile Mayer-Lévi
	Nathalie de Mortemart
	Marie Sardari

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

	Pléiade représentée par Vincent Fargant
	SCI Primonial Capimmo représentée par Louis Molino
	SOFIDIANE représentée par Sylvie Marques
	SOGECAP représentée par Eric Joseph

Après la Transformation (sous réserve du vote de l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE)

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

1.2.4 Convention de prestation de conseils et d'assistance

Dans le cadre de la transformation de SELECTIRENTE, il est prévu qu'il soit mis fin à la Convention de Délégation de Gestion. Une convention de prestation de services, non-exclusive, sera mise en place et prévoira 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 couvriront :

- des prestations de conseil, comprenant notamment : la recherche et l'analyse de projets d'investissements conformes à la stratégie de SELECTIRENTE SCA 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 ;

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

- 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 SCA, comprenant le suivi du respect de l'application des modalités des baux (notamment le quittancement des loyers et des charges), le recouvrement des créances locataires, et le suivi et la gestion des budgets des immeubles et des copropriétés, des assurances, des sinistres et des travaux d'entretien courants ;
- la comptabilité, comprenant notamment : la tenue de la comptabilité générale et des comptabilités auxiliaires de SELECTIRENTE SCA 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 SCA, 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 Délégation de Gestion seront entièrement supportés par SELECTIRENTE Gestion au moyen de la rémunération statutaire (voir paragraphe 1.2.2).

1.3 Intérêt de la Transformation

La Transformation vise principalement à :

- a) faire de SELECTIRENTE 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** ») ;
- b) doter SELECTIRENTE d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ;
- c) définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ; et
- d) favoriser le développement de la Société, y compris à l'international.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

1.3.1 Faire de la Société une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de FIA

SELECTIRENTE est qualifiée actuellement de « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24, III 1° du Code monétaire et financier. A l'occasion de la Transformation, SELECTIRENTE sortira du régime FIA. Il est précisé que la perte de ce statut entraîne la perte de protection liée à l'existence d'un dépositaire.

Dans le cadre de la structure en commandite, le gérant serait en charge de la poursuite de la stratégie commerciale générale de SELECTIRENTE.

La stratégie d'entreprise de SELECTIRENTE, constituée de l'acquisition de biens immobiliers et de la gestion locative, se traduira en pratique par une gestion très concrète et impliquée dans la sélection, la transformation et la préparation des locaux commerciaux pour répondre aux demandes des clients, l'évolution constante des locaux disponibles par leur rotation et leur amélioration régulière, l'implication dans les éléments techniques des rénovations et des choix des clients, l'adaptation permanente de la stratégie pour suivre les évolutions de marché et anticiper les besoins des clients de demain. En particulier, l'activité commerciale et industrielle de SELECTIRENTE inclura les éléments suivants :

- l'acquisition d'immeubles avec pour objectif de saisir des opportunités à fort potentiel. La capacité de SELECTIRENTE à sourcer les meilleurs emplacements et faire évoluer sa stratégie d'acquisition en fonction de ses anticipations d'évolution de la demande sont la clé de son succès dans ce segment spécifique du marché, aujourd'hui marqué par une forte volatilité (évolution des zones commerciales, concurrence avec les plateformes internet) ;
- la transformation des locaux pour répondre aux demandes des clients (performance énergétique, respect de l'environnement, flexibilité) qui suppose une approche innovante et technique des transformations de locaux et un savoir-faire de praticiens rompus de l'immobilier ;
- l'accompagnement des clients et des utilisateurs dans la recherche des emplacements les plus adaptés à leur activité et dans l'organisation des locaux pour répondre à leurs exigences opérationnelles ;
- la vente d'immeubles pour permettre de maintenir une adéquation des locaux détenus avec les évolutions du marché, des demandes des clients et de la stratégie de l'entreprise.

Pour permettre la poursuite de cette stratégie commerciale par le gérant, SELECTIRENTE Gestion serait dotée :

- d'un président, en charge notamment de la définition de la stratégie, des décisions d'investissements, des levées de capitaux et de la politique de financement, de la communication financière, des relations investisseurs et de la gestion des risques de SELECTIRENTE (voir paragraphe 1.2.3 pour la composition des organes sociaux de SELECTIRENTE) ;
- d'un directeur de l'immobilier et des opérations en charge notamment de l'analyse des opportunités d'investissement, de la valorisation et de la gestion du patrimoine, en lien avec le président et avec le support technique et l'expertise de Sofidy ; et
- d'un directeur administratif et financier, en charge notamment de la politique de financement, de la comptabilité, du contrôle de gestion et du suivi de la gestion des risques, en lien avec le président et avec le support technique et l'expertise de Sofidy.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

Les personnes qui composeront l'équipe de direction de SELECTIRENTE Gestion travaillent à ce jour pour le compte de Sofidy et opèrent ces opérations dans le cadre de la Convention de Délégation de Gestion. Dans la mesure où il sera mis fin à cette convention, il serait proposé à ces personnes un transfert chez SELECTIRENTE Gestion. La gestion sera dès lors assumée par SELECTIRENTE Gestion, représentée par son Président. En outre, un *reporting* de gestion trimestriel sera mis en place entre SELECTIRENTE Gestion et Sofidy, de sorte que les activités de gestion technique et de gestion immobilière objet de la Convention de Prestation de Services feront l'objet d'un contrôle par la gérance et le Conseil de surveillance de SELECTIRENTE SCA.

Ainsi, tout en bénéficiant du savoir-faire, de l'expérience et de l'assistance de Sofidy, cette organisation permettra à SELECTIRENTE de poursuivre une stratégie d'entreprise se caractérisant par la conduite à titre principal d'un objet industriel et commercial, excluant la qualification de FIA.

1.3.2 Doter SELECTIRENTE d'une direction managériale propre

SELECTIRENTE Gestion assurera seule la gestion de SELECTIRENTE. Elle bénéficiera d'une assistance administrative de la part de Sofidy via la mise en place d'une convention de prestation de conseils et d'assistance, notamment en matière d'investissement, de mise en œuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière (la « **Convention de Prestation de Services** ») laquelle est décrite au paragraphe 1.2.4 ci-dessus.

Cette nouvelle gestion de SELECTIRENTE lui permettra de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire. Dans ce cadre, il sera mis fin à la Convention de Délégation de Gestion.

1.3.3 Définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie

La Transformation a également pour but de définir des conditions de rémunération conformes aux standards de son industrie.

SELECTIRENTE Gestion serait rémunérée via :

- la rémunération statutaire du gérant qui serait composée :
 - o d'une rémunération annuelle égale à 0,40% hors taxes de l'actif brut réévalué consolidé de SELECTIRENTE ; et
 - o d'une rémunération variable composée (i) d'une commission d'investissement égale à 2,5% hors taxes 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 euros hors taxes par actif et (ii) d'une commission d'arbitrage de 0,5% hors taxes du prix net vendeur de chaque actif cédé de manière directe ou indirecte avec un minimum de 10.000 euros hors taxes par actif ;
- le préciput de l'associé commandité correspondrait à 10% du montant des distributions de dividendes ou de réserves autorisées par SELECTIRENTE à ses actionnaires, plafonné au bénéfice distribuable.

Au résultat de la Transformation, la structure de rémunération sera modernisée et davantage alignée sur les pratiques de marché, permettant notamment une convergence d'intérêts entre l'associé commandité

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

et les actionnaires. Les nouvelles conditions de rémunération représentent un niveau global de rémunération comparable à la situation pro forma 2019.

Comparaison de la structure de rémunération sur 2019 pro forma :

STRUCTURE DE RÉMUNÉRATION ACTUELLE		
	Structure de rémunération	Rémunération 2019
Commission de gestion	8% HT des produits locatifs, droits d'entrée et produits financiers nets HT	1 174 353 €
Commission d'investissement	4,0% HT du prix d'achat HT frais inclus des investissements	2 924 827 €
TOTAL		4 099 180 €
NOUVELLE STRUCTURE DE RÉMUNÉRATION		
	Structure de rémunération	Rémunération 2019 pro forma
Commission de gestion	0,4% HT de l'actif brut réévalué consolidé	1 289 500 €
Commission d'investissement	2,5% HT du prix de revient (frais et droits inclus et hors TVA) des investissements avec un minimum de 25 K€ HT par actif	2 005 464 €
Commission d'arbitrage	0,5% HT du prix net vendeur des actifs cédés avec un minimum de 10 K€ HT par actif	43 500 €
Rémunération au titre de la gérance		3 338 464 €
Préciput du commandité	10,0% des distributions de dividendes ou de réserves	530 236 €
TOTAL		3 868 700 €
Variation vs. structure actuelle		-5,6%

1.3.4 Favoriser le développement de la Société, y compris à l'international

Au résultat de la Transformation et de la sortie du régime FIA, la Société devrait bénéficier d'une attractivité accrue lui permettant à terme de diversifier sa base actionnariale, augmentant ainsi la liquidité des actions SELECTIRENTE. La Transformation devrait également permettre à la Société de se donner les moyens de poursuivre une croissance ambitieuse sur les marchés sur lesquels elle intervient.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

1.4 Conditions de l'Offre

1.4.1 *Conditions particulières relatives à l'Offre*

L'Offre n'est soumise à aucune condition prévoyant la présentation d'un nombre minimum d'actions pour qu'elle ait une suite positive. Par ailleurs, l'Offre n'est pas soumise à une quelconque condition d'obtention d'une autorisation au titre du contrôle des concentrations ou en matière réglementaire.

1.4.2 *Procédure d'apport à l'Offre*

La procédure d'apport à l'Offre est décrite au paragraphe 2.4 du Projet de Note d'Information.

1.4.3 *Calendrier indicatif de l'Offre*

Le calendrier indicatif de l'Offre est décrit au paragraphe 2.5 du Projet de Note d'Information.

1.4.4 *Restrictions concernant l'Offre à l'étranger*

Les restrictions concernant l'Offre à l'étranger sont décrites au paragraphe 2.8 du Projet de Note d'Information et s'appliquent au Projet de Note en Réponse.

2. **ACCORDS RELATIFS A L'OFFRE ET SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR SON APPRECIATION OU SON ISSUE**

A la date du Projet de Note en Réponse, l'Initiateur détient directement 526 498 actions représentant 12,62% du capital social et des droits de vote de la Société, et, de concert avec les personnes ci-dessous, 2 172 093 actions de la Société représentant 52,05% du capital et des droits de vote de la Société :

- i. Tikehau Capital, société en commandite par actions au capital de 1 645 378 368 euros, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 477 599 104 (« **Tikehau Capital** ») qui détient 1 562 937 actions représentant 37,45% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ;
- ii. GSA Immobilier², société anonyme au capital de 95 344 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 379 317 159, et dont le siège social est situé 52 boulevard de l'Yerres, 91026 Evry-Courcouronnes (« **GSA Immobilier** ») qui détient 576 actions représentant 0,01% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ,
- iii. Sofidiane³, société par actions simplifiée, au capital de 6 913 520 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 487 997 488, dont le siège social est situé 303 Square des Champs Elysées, 91026 Evry-Courcouronnes (« **Sofidiane** ») qui détient 32 479 actions représentant 0,78% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de en Réponse ;

² GSA Immobilier est détenue à hauteur de 50,1% et contrôlée par Sofidy.

³ Sofidiane est contrôlée par Monsieur Christian Flamarion.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

- iv. Makemo Capital⁴, société par actions simplifiée, au capital de 7 250 923,20 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 485 078 794, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris (« **Makemo Capital** ») qui détient 47 030 actions représentant 1,13% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ;
- v. AF&Co, société par actions simplifiée, au capital de 952 430 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 444 427 298, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris (« **AF&Co** ») qui détient 1 action représentant 0,00% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ;
- vi. Monsieur Antoine Flamarion qui détient 1 750 actions représentant 0,04% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ; et
- vii. Monsieur Christian Flamarion qui détient 822 actions représentant 0,02% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse.

(Tikehau Capital, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion, Monsieur Christian Flamarion sont ci-après dénommés ensemble les « **Concertistes** » et, avec l'Initiateur, le « **Concert** »).

L'ensemble des Concertistes a conclu avec l'Initiateur des engagements de non-présentation de leurs titres à l'Offre portant sur l'intégralité de leurs actions SELECTIRENTE.

L'Initiateur a conclu avec certains actionnaires minoritaires de SELECTIRENTE des engagements de non-présentation de leurs titres à l'Offre portant sur l'intégralité de leurs actions SELECTIRENTE. Les actionnaires minoritaires concernés sont les personnes suivantes :

- SCI Primonial Capimmo, détenant 753 944 actions de la Société représentant 18,07% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ;
- Sogécap, qui détient en direct et via ses filiales Antarius, Sogevimmo, Pierre Patrimoine et Sogepierre 576 036 actions de la Société représentant 13,80% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ;
- SC Tangram qui détient 172 811 actions de la Société représentant 4,14% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ;
- Pleiade qui détient 96 000 actions de la Société représentant 2,30% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ; et
- le Concert Labouret qui détient 85 231 actions de la Société représentant 2,04% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse.

Ces actionnaires minoritaires détiennent, ensemble, environ 40,36% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse (ensemble avec les Concertistes, les « **Actionnaires Non Participants** »).

⁴ Makemo Capital est détenue conjointement par les sociétés AF&Co et MCH, respectivement contrôlées par Messieurs Antoine Flamarion et Mathieu Chabran.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

La conclusion de ces engagements avec les Actionnaires Non Participants a pour objectif de s'assurer que le Concert ne franchisse pas le seuil de détention de 60% du capital ou des droits de vote qui rendrait la Société inéligible au régime SIIC.

Les Actionnaires Non Participants ont transmis à leurs teneurs de comptes respectifs, des instructions irrévocables ordonnant à ces derniers de rendre indisponibles leurs actions SELECTIRENTE jusqu'à la date de clôture de l'Offre telle que celle-ci sera arrêtée par l'AMF conformément à son Règlement général.

Au total, les actionnaires minoritaires ayant conclu des engagements de non-présentation à l'Offre, l'Initiateur et les Concertistes détiennent ensemble 3 856 115 actions de la Société représentant 92,41% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse. Il est en outre rappelé que 5 400 actions sont auto-détenues par SELECTIRENTE à la date du Projet de Note en Réponse.

Il est précisé qu'au titre de ces engagements de non-présentation de leurs titres à l'Offre, les actionnaires minoritaires et les Concertistes se sont également engagés (i) à ne pas céder et/ou de manière générale transférer et/ou prêter ou prendre tout engagement de céder, transférer et/ou prêter des actions de la Société ou des produits dérivés ayant pour sous-jacent des actions de la Société jusqu'à la première des deux dates suivantes : (x) la date de règlement livraison de l'Offre (incluse) ; et (y) le 30 juin 2021, et (ii) pour autant que l'assemblée générale extraordinaire de la Société statuant sur la Transformation ait lieu avant le 30 juin 2021, à voter en faveur de l'ensemble des résolutions qui seront soumises à l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE aux fins de décider la Transformation et de permettre sa mise en œuvre. Il est précisé que ces résolutions couvriront notamment, sans que cela soit limitatif, la Transformation et l'adoption des nouveaux statuts.

Ces engagements de non-présentation, de conservation et de vote sont régis par le droit français et, en cas de litige, soumis à la compétence des tribunaux du ressort de la Cour d'appel de Paris.

Hormis les accords mentionnés ci-dessus, la Société n'a connaissance d'aucun accord pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue.

3. AVIS MOTIVE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du RGAMF, le Conseil de surveillance de la Société s'est réuni le 14 janvier 2021, sur convocation faite conformément aux statuts de la Société, à l'effet d'examiner le projet d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt et les conséquences du projet d'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

3.1 Composition du Conseil de surveillance

A la date du Projet de Note en Réponse, le Conseil de surveillance de la Société est composé des membres suivants :

- Monsieur Pierre Vaquier, Président du Conseil de surveillance ;
- Monsieur Hubert Martinier, Vice-Président du Conseil de surveillance ;
- Madame Dominique Dudan, membre du Conseil de surveillance ;
- Monsieur Frédéric Jariel, membre du Conseil de surveillance ;

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

- Monsieur Philippe Labouret, membre du Conseil de surveillance ;
- Madame Cécile Mayer-Lévi, membre du Conseil de surveillance ;
- Madame Nathalie de Mortemart, membre du Conseil de surveillance ;
- Madame Marie Sardari, membre du Conseil de surveillance ;
- Pléiade, membre du Conseil de surveillance, représentée par Monsieur Vincent Fargant ;
- SCI Primonial Capimmo, membre du Conseil de surveillance, représentée par Monsieur Louis Molino, membre du Conseil de surveillance ;
- Sofidiane, membre du Conseil de surveillance, représentée par Madame Sylvie Marquès ; et
- Sogecap, membre du Conseil de surveillance, représentée par Monsieur Eric Joseph.

Madame Dominique Dudan, Monsieur Philippe Labouret et la société Pléiade, représentée par Monsieur Vincent Fargant, sont qualifiés d'indépendants au regard des critères d'indépendance du Code Middenext, bien que la Société n'ait pas encore retenu l'adoption de ce dernier.

3.2 Rappel des décisions préalables du Conseil de surveillance

Diligences et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance s'est réuni à plusieurs reprises au cours des dernières semaines, en particulier, aux dates suivantes :

- le 10 juin 2020, réunion durant laquelle le Conseil de surveillance a évoqué le changement de forme juridique de la Société en société en commandite par actions ;
- le 27 juillet 2020, réunion durant laquelle le Conseil de surveillance a abordé en détail les différentes modalités du projet de transformation (le « **Projet Rayon** »), a donné un avis favorable, et constitué un comité ad-hoc ;
- le 7 août 2020, réunion durant laquelle le Conseil de surveillance a désigné le cabinet Ledouble en qualité d'expert indépendant sur recommandation du comité ad hoc ;
- le 11 septembre 2020, réunion durant laquelle le Conseil a fait un point sur l'avancement du Projet Rayon ;
- le 27 novembre 2020, réunion durant laquelle le Conseil a à nouveau fait un point sur l'avancement du Projet Rayon ;
- le 9 décembre 2020, séance durant laquelle le Conseil a approuvé le projet de Transformation ainsi que les documents qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE le 3 février ; et s'agissant de l'Offre, le Conseil a envisagé à titre préliminaire de ne pas apporter leurs actions à l'Offre, puis approuvé conformément à la décision du Directoire, le fait que la Société n'apportera pas ses actions à l'Offre.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

Travaux du comité ad-hoc

Conformément aux bonnes pratiques de gouvernance ainsi qu'aux recommandations AMF n°2006-08 et n°2006-15, le Conseil de surveillance a, lors de sa séance du 27 juillet 2020, constitué un comité ad-hoc composé d'une majorité de membres indépendants du Conseil de surveillance, composé de :

- Madame Dominique Dudan, membre indépendant et Présidente du Comité ad-hoc ;
- Monsieur Hubert Martinier, membre non indépendant ;
- La société Pléiade représentée par Monsieur Vincent Fargant, membre indépendant.

Ce comité a pour mission de proposer au Conseil de surveillance la nomination d'un expert indépendant, d'assurer le suivi et la supervision des travaux de l'expert indépendant, et de préparer un projet d'avis motivé.

Le comité ad-hoc s'est réuni par visio-conférence le 4 août 2020 et a décidé de proposer au Conseil de surveillance la nomination du cabinet Ledouble, représenté par Mesdames Agnès Piniot et Stéphanie Guillaumin, en qualité d'expert indépendant, après avoir constaté que le cabinet Ledouble avait déjà eu connaissance du dossier SELECTIRENTE lors de l'offre publique d'achat réalisée en 2018 et répondait aux critères d'indépendance fixés par la réglementation applicable.

Sur proposition du comité ad-hoc, le Conseil de surveillance a désigné dans sa séance du 7 août 2020, sur le fondement de l'article 261-1, I, 1° et 4°, du règlement général de l'AMF, le cabinet Ledouble, représenté par Mesdames Agnès Piniot et Stéphanie Guillaumin, en qualité d'expert indépendant chargé d'apprécier le caractère équitable des conditions financières de l'Offre proposées aux actionnaires de la Société (l'« **Expert Indépendant** »).

Les membres de ce comité ad-hoc se sont réunis à plusieurs reprises au cours des dernières semaines afin d'échanger avec l'Expert Indépendant sur la méthodologie adoptée pour l'analyse multicritères et la détermination du prix de l'Offre, et d'examiner le projet de note en réponse et le rapport de l'Expert Indépendant, en particulier aux dates suivantes :

- A compter du 3 août 2020 jusqu'au 13 janvier 2021 : réception par l'Expert Indépendant d'éléments juridiques et financiers sur la Société.
- A compter du 13 août 2020 : accès par l'Expert Indépendant à une data room complète sur la Société (y compris le plan d'affaires revu par le Directoire dans le cadre de l'Offre).
- Le 8 septembre 2020 : réception par l'Expert Indépendant de la lettre de mission de la Société.
- A compter du mois de septembre : premières discussions avec le Président du Directoire sur le plan d'affaires.
- 12 novembre 2020 : réunion de lancement entre l'Expert Indépendant, la direction financière de SELECTIRENTE et Monsieur Jérôme Descamps.
- Le 18 novembre 2020 : réception par l'Expert Indépendant du business plan 2020- 2023 finalisé et approuvé par le Conseil de surveillance le 27 novembre 2020.
- A compter du 18 novembre 2020 : discussions entre l'Expert Indépendant, Monsieur Jérôme Grumler Directeur Général Délégué de Sofidy, Paul Misserey Directeur Financier Adjoint de Sofidy, et Dany Abi-Azar Finance Fund Manager de Sofidy, sur le modèle économique de la Société, le budget et le plan d'affaires.
- Le 25 novembre 2020 : réception par l'Expert Indépendant des premiers éléments d'appréciation du prix de la banque présentatrice.
- En août et septembre 2020 pour l'Expert indépendant et en novembre 2020 pour Natixis : détermination des échantillons de comparables et premières réflexions sur les paramètres de la valorisation DCF, notamment sur le coût moyen pondéré du capital.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

- Entre le 25 novembre et le 3 décembre 2020 : réunions entre l'Expert Indépendant et le management de la Société sur la performance et les perspectives de la Société ainsi que sur la fourchette d'atterrissage d'ANR au 31 décembre 2020, laquelle a fait l'objet d'une revue par le comité d'audit, d'une approbation par le Directoire le 8 décembre 2020 et d'un avis positif par le Conseil de surveillance le 9 décembre 2020.
- De novembre à la remise du rapport par l'Expert Indépendant : nombreux échanges entre l'Expert Indépendant, la Société et ses conseils.
- Le 8 janvier 2021 : transmission d'un projet de rapport de l'Expert Indépendant à la Société et au comité ad-hoc.
- Le 13 janvier 2021 : remise du projet de rapport final de l'Expert Indépendant à la Société.
- Le 14 janvier 2021 : remise du rapport final de l'Expert Indépendant à la Société.

Dans le cadre de sa mission, l'Expert Indépendant a eu accès entre autres :

- A un plan d'affaires 2020-2023, établi durant les mois de septembre à novembre 2020 dans le cadre de l'Offre. Ce plan d'affaires a été revu par le Directoire de la Société et a été présenté aux membres du Conseil de surveillance le 27 novembre 2020 pour approbation. Il traduit à ce jour la meilleure estimation possible des prévisions de la Société ;
- Aux travaux de l'expert immobilier indépendant et de ses projets finalisés de valeurs d'expertises de la Société au 31 décembre 2020 ;
- Au travail complet d'atterrissage comptable au 31 décembre 2020 mené en vue d'établir une fourchette d'ANR Net Disposal Value établi selon les normes EPRA au 31 décembre 2020 ;
- Aux derniers rapports annuels et semestriels de la Société ;
- Aux accords pouvant être qualifiés de « connexes » ;
- A tous les procès-verbaux du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE intervenus en 2020, d'assemblées générales du 13 juin 2018, 13 juin 2019 et 10 juin 2020 ;
- Au procès-verbal du Comité ad-hoc du 11 janvier 2021 relatif à la recommandation sur le prix de l'Offre transmis au Conseil du 14 janvier 2021, ainsi que le projet de procès-verbal du Conseil de surveillance du 14 janvier, et les projets de résolutions qui seront présentées à l'assemblée générale mixte du 3 février 2021.

Au terme de ce processus, le comité ad hoc a, dans sa séance du 11 janvier 2021, préparé un avis motivé conformément à l'article 261-1, III du règlement général de l'AMF et recommandé au Conseil de surveillance de la Société d'émettre un avis favorable sur l'Offre.

3.3 Avis motivé du Conseil de surveillance

Préalablement à la réunion, les membres du Conseil de surveillance ont eu connaissance :

- du projet de note d'information établi par l'Initiateur et déposé à l'AMF le 18 décembre 2020, qui contient notamment les caractéristiques de l'Offre, les intentions de l'Initiateur et les éléments de l'appréciation de l'Offre établis par Natixis, établissement présentateur et garant ;
- L'avis motivé préparé par le comité ad hoc conformément à l'article 261-1, III du règlement général de l'AMF ;
- Le rapport établi par l'Expert Indépendant, conformément aux articles 261-1, I du règlement général de l'AMF ;
- Le projet de note en réponse de la Société, conformément à l'article 231-19 du règlement général de l'AMF ; et

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

- Le projet de communiqué de presse relatif à l'avis motivé du Conseil et à l'Offre devant être diffusé à la suite de la présente réunion dans le cadre du dépôt du projet de note en réponse auprès de l'AMF.

Le 14 janvier 2021, sur recommandation du comité ad-hoc, le Conseil de surveillance de la Société a rendu un avis motivé favorable sur l'intérêt et les conséquences du projet d'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

Tous les membres du Conseil de surveillance de la Société étaient présents ou représentés.

L'extrait du procès-verbal de cette réunion concernant l'avis motivé sur l'Offre figure ci-après :

« Examen de l'Offre et avis motivé du Conseil

Le Conseil de surveillance a tout d'abord constaté que :

- *l'Offre a été déposée en application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des dispositions de l'article 236-5 du Règlement général de l'AMF, dans le cadre du projet de transformation de SELECTIRENTE de société anonyme en société en commandite par actions qui sera soumis au vote des actionnaires de SELECTIRENTE prévu le 3 février 2021 ;*
- *l'Initiateur et les autres membres du Concert détiennent, directement et indirectement, 2 172 093 actions de la Société, représentant environ 52,05% du capital et des droits de vote de la Société ;*
- *l'Offre porte sur la totalité des actions de SELECTIRENTE autres que :*
 - *les actions SELECTIRENTE déjà détenues par l'Initiateur, soit 526 498 actions représentant 12,62% du capital et des droits de vote de la Société,*
 - *les actions SELECTIRENTE détenues par les Actionnaires Non Participants, soit représentant 3 329 617 actions représentant 79,79% du capital et des droits de vote de la Société, et*
 - *les actions SELECTIRENTE auto-détenues, qui ne seront pas apportées à l'Offre, soit 5.400 actions au jour des présentes,*

soit à la connaissance de la Société, un nombre maximal de 311 423 actions représentant 7,5% du capital social et des droits de vote de la Société ;

- *pour les actionnaires, le prix de l'Offre de 87,30 euros par action (dividende attaché) fait ressortir une prime de +9,8% par rapport au cours de clôture de l'action de la Société au 9 décembre 2020, correspondant au cours de clôture de l'action de la Société au jour de l'annonce du projet d'Offre, de +9,9%, +9,9%, +10,0% et +9,9% par rapport aux cours moyens pondérés par les volumes sur un mois, deux mois, trois mois et six mois ;*
- *l'Offre permet, dans le cadre de la Transformation, aux actionnaires de SELECTIRENTE qui apporteront leurs actions à l'Offre d'obtenir une liquidité immédiate sur l'intégralité de leur participation.*

Le Conseil de surveillance a ensuite relevé les principales intentions suivantes de l'Initiateur pour les douze mois à venir :

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

- *L'Offre n'est déposée que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires s'imposant dans le cadre de la Transformation qui sera proposée lors de l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE prévue le 3 février 2021. Elle ne s'inscrit pas dans le cadre d'un rapprochement industriel et commercial entre l'Initiateur et SELECTIRENTE.*
- *l'Offre n'affectera pas la poursuite des activités de SELECTIRENTE, ni la stratégie de celle-ci. Au contraire, la Transformation dans le cadre de laquelle s'inscrit l'Offre vise principalement à :*
 - *faire de SELECTIRENTE 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;*
 - *doter SELECTIRENTE d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ;*
 - *définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ; et*
 - *favoriser le développement de la Société, y compris à l'international.*
- *La Transformation et l'Offre liée à celle-ci ne résulteront pas, par elles-mêmes, en la création d'un nouveau groupe entre l'Initiateur et la Société. L'Initiateur détient déjà, de concert, le contrôle de la Société.*
- *Dans le cadre de la Transformation, l'assemblée générale des actionnaires de la Société prévue le 3 février 2021 se prononcera sur l'élection des membres du nouveau Conseil de surveillance de SELECTIRENTE et la désignation de SELECTIRENTE Gestion (présidée par Monsieur Jérôme Descamps) en qualité d'associé commandité et gérant de SELECTIRENTE.*
- *L'Offre n'aura, compte tenu de sa nature, pas d'incidence sur la politique poursuivie par la Société en matière d'emploi.*
- *A l'issue de l'Offre, la politique de dividendes de la société SELECTIRENTE SCA continuera d'être 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 SIIC, pour lequel la Société a opté.*
- *l'Initiateur n'envisage pas de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'Offre ni de demander à Euronext la radiation des actions SELECTIRENTE du marché réglementé d'Euronext à Paris. Au contraire, l'intention de l'Initiateur est de maintenir le flottant de SELECTIRENTE à hauteur de 40 % ou plus du capital et des droits de vote de la Société afin de continuer à bénéficier du statut de SIIC, conformément à l'article 208 C, I, alinéa 2, du Code général des impôts.*
- *l'Initiateur n'envisage pas, à la date du Projet de Note d'Information, de fusionner avec la Société.*

Le Président laisse ensuite la parole à l'Expert Indépendant afin que ce dernier présente au Conseil les conclusions de son rapport d'expertise indépendante sur les conditions de l'Offre.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

Après présentation du cadre d'intervention de sa mission, du contexte et des termes de l'offre, l'Expert Indépendant rappelle les principales caractéristiques du secteur d'activité de Sélectirente en France, son positionnement et ses performances historiques.

Puis, les méthodes d'évaluation de l'action sont présentées, par référence au cours de bourse, par référence aux transactions récentes, à l'ANR, à l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie, par référence aux comparables boursiers, aux comparables transactionnels, pour aboutir à la synthèse de la valeur de l'action Sélectirente.

Ensuite, l'Expert Indépendant présente l'analyse faite des éléments de valorisation par l'établissement présentateur, l'appréciation faite de l'incidence des accords connexes et la perception de l'offre par les actionnaires minoritaires.

Les travaux d'évaluation menés par l'Expert Indépendant selon une analyse multicritères lui ont permis de conclure au caractère équitable du prix de 87,30 euros par action (dividende attaché), en relevant notamment que :

- *« la référence à l'ANR NDV EPRA valorise l'Action en-deçà ou au Prix d'Offre ; le Prix d'Offre, sur les valeurs ressortant des estimations au 31 décembre 2020 communiquées le 9 décembre 2020 par la Société, qui s'établissent entre 86,50 € et 87,30 €, extériorise des primes comprises entre 0,00 % et 0,92 % ;*
- *le Prix d'Offre extériorise une prime comprise entre 6,50% à 10,10% sur les cours moyens pondérés par les volumes ;*
- *le Prix d'Offre extériorise une prime de 0,58% sur le prix d'émission de la dernière augmentation de capital de la Société ;*
- *le Prix d'Offre extériorise une prime de l'ordre de 1,02% sur la valeur intrinsèque ;*
- *les valeurs analogiques de l'Action par les multiples boursiers se situent dans une fourchette large, dont la borne haute reste inférieure au Prix d'Offre ;*
- *la décote extériorisée par référence aux offres publiques sans intention de retrait obligatoire est réduite. »*

En conséquence, l'Expert Indépendant conclut que : « A l'issue de nos travaux de valorisation de l'Action, nous sommes d'avis que le Prix d'Offre de 87,30 € est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires sollicités pour apporter volontairement leurs titres à l'Offre.

Nous n'avons pas identifié dans les Accords Connexes de dispositions susceptibles de préjudicier aux intérêts des actionnaires dont les titres sont visés par l'Offre. »

Au regard des éléments qui précèdent, le Conseil de surveillance, après en avoir délibéré et statuant à l'unanimité des membres présents ou réputés présents :

- (i) *décide, sur recommandation du comité ad hoc, au regard des éléments qui précèdent, et notamment au vu (i) des termes de l'Offre, (ii) des motifs et des intentions de l'Initiateur et (iii) des éléments de valorisation indiqué dans le rapport de l'Expert Indépendant, et du fait que le rapport de l'Expert Indépendant conclut au caractère équitable des termes de l'Offre :*

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

- a. *d'émettre un avis favorable à l'Offre ;*
 - b. *que l'Offre est dans l'intérêt de la Société, dans la mesure où, s'inscrivant dans le cadre de la Transformation, elle contribue à la réorganisation de la Société pour devenir une foncière européenne de référence dans les commerces de proximité en centre-ville, cette évolution visant à permettre à la Société d'atteindre ses objectifs de croissance ambitieux tout en lui offrant la flexibilité nécessaire pour adapter sa stratégie ;*
 - c. *que l'Offre est dans l'intérêt de ses actionnaires, puisque le prix proposé par l'Initiateur est considéré comme équitable par l'expert indépendant et valorise correctement les actions de la Société ; et*
 - d. *que l'Offre est sans incidence sur la politique poursuivie par la Société en matière d'effectifs, étant précisé que la Société n'emploie aucun salarié ;*
- (ii) *recommande aux actionnaires de la Société, malgré son avis favorable à l'Offre, de ne pas apporter leurs actions à l'Offre. En effet, cette offre, déclenchée par la transformation de la société en société en commandite par actions, a pour objet de permettre aux actionnaires qui ne seraient pas satisfaits de cette nouvelle forme juridique de se défaire de leurs actions SELECTIRENTE. Or le Conseil de surveillance observe que cette Transformation a pour objet (i) de doter la Société d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ; (ii) 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 ; (iii) de définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ; et (iv) de favoriser le développement de la Société, y compris à l'international ; ceci renforce la conviction du Conseil de surveillance qu'il y a lieu de recommander aux actionnaires de SELECTIRENTE de ne pas apporter leurs actions à l'Offre ;*
- (iii) *confirme, en tant que de besoin, que les actions auto-détenues par la Société (5 400 actions au 14 janvier 2020) ne seront pas apportées à l'Offre ;*
- (iv) *approuve les termes du projet de note en réponse de la Société figurant en **Annexe 1**, lequel inclura le rapport d'expertise indépendante et la position exprimée par le Conseil de surveillance relativement à l'Offre dans sa séance de ce jour, et son dépôt auprès de l'AMF en vue de son examen ;*
- (v) *approuve les termes du communiqué de presse relatif à l'avis motivé du Conseil et à l'Offre figurant en **Annexe 2** et devant être diffusé à la suite de la présente réunion dans le cadre du dépôt du projet de note en réponse auprès de l'AMF ;*
- (vi) *délègue, en tant que de besoin, tous pouvoirs au Président, à l'effet de finaliser, amender et permettre le dépôt par le Directoire, au nom et pour le compte de la Société, du projet de note en réponse de la Société, ainsi que le document « Autres Informations » de la Société (i.e. informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables de la Société), lequel sera établi par le Directoire, ou tout autre document utile ou nécessaire à l'Offre ; et plus généralement prendre toute décision, effectuer tout acte ou signer tout document nécessaire à l'Offre et à sa mise en œuvre. »*

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

4. INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le tableau ci-dessous reproduit la proportion d'actions de SELECTIRENTE détenue par les membres du Conseil de surveillance de la Société.

Ces membres n'apporteront pas leurs titres à l'Offre.

Nom	Fonctions	Nombre d'actions de la Société détenues à la date de l'avis motivé	Intentions
Pierre Vaquier	Président du conseil de surveillance	1	Non-apport à l'Offre
Hubert Martinier	Vice-président du conseil de surveillance	2 850	Non-apport à l'Offre
Dominique Dudan	Membre du conseil de surveillance	50	Non-apport à l'Offre
Frédéric Jariel	Membre du conseil de surveillance	1	Non-apport à l'Offre
Philippe Labouret	Membre du conseil de surveillance	1	Non-apport à l'Offre
Cécile Mayer-Lévi	Membre du conseil de surveillance	1	Non-apport à l'Offre
Nathalie de Mortemart	Membre du conseil de surveillance	0	N/A
Marie Sardari	Membre du conseil de surveillance	1	Non-apport à l'Offre
Pléiade	Membre du conseil de surveillance	96 000	Non-apport à l'Offre
SCI Primonial Capimmo	Membre du conseil de surveillance	753 944	Non-apport à l'Offre
Sofidiane	Membre du conseil de surveillance	32 479	Non-apport à l'Offre
Sogecap	Membre du conseil de surveillance	576 036	Non-apport à l'Offre

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

5. INTENTIONS DE LA SOCIETE QUANT AUX ACTIONS AUTO-DETENUES

A la date du Projet de Note en Réponse, la Société détient 5 400 actions propres de la Société, dont 5 400 dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Invest Securities renouvelé le 1^{er} octobre 2020.

L'Offre ne porte pas sur les actions détenues par la Société.

Conformément aux décisions du Directoire du 8 décembre 2020, et du Conseil de surveillance du 9 décembre 2020 et du 14 janvier 2021, ces actions ne seront pas apportées à l'Offre.

Il est en outre indiqué que l'exécution du contrat de liquidité susvisé a été suspendue le 9 décembre 2020, le jour de l'annonce du projet d'Offre.

6. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

En application des articles 261-1, I, 1^o et 4^o et suivants du RGAMF, le cabinet Ledouble a été désigné en qualité d'expert indépendant afin d'établir un rapport sur l'Offre.

La conclusion de l'expert indépendant est la suivante :

« A l'issue de nos travaux de valorisation de l'Action, nous sommes d'avis que le Prix d'Offre de 87,30 € est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires sollicités pour apporter volontairement leurs titres à l'Offre.

Nous n'avons pas identifié dans les Accords Connexes de dispositions susceptibles de préjudicier aux intérêts des actionnaires dont les titres sont visés par l'Offre. »

Le rapport de l'expert indépendant, en date du 14 janvier 2021, est reproduit *in extenso* au paragraphe 6 du Projet de Note en Réponse.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

COMMUNIQUE DU 2 FÉVRIER 2021

OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE



INITIÉE PAR LA SOCIETE



MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DE LA NOTE EN RÉPONSE DE SELECTIRENTE



Le présent communiqué a été établi par SELECTIRENTE. Il est diffusé en application des dispositions de l'article 231-27, 3° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »).

AVIS IMPORTANT

En application des dispositions des articles 231-19, 3° et 261-1, I, 1° et 4° du règlement général de l'AMF, le rapport du cabinet Ledouble, agissant en qualité d'expert indépendant, est inclus dans la note en réponse.

En application de l'article L. 621-8 du code monétaire et financier et de l'article 231-26 de son règlement général, l'AMF a apposé le visa n° 21-026 en date du 2 février 2021 sur la note en réponse établie par SELECTIRENTE (la « **Note en Réponse** ») relative l'offre publique de retrait initiée par Sofidy (l'« **Offre** »).

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de SELECTIRENTE seront mises à la disposition du public au plus tard la veille de l'Offre. Un communiqué sera diffusé pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces informations.

La Note en Réponse, visée par l'AMF, est disponible sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site internet de SELECTIRENTE (www.selectirente.com) et peut être obtenue sans frais auprès de :

SELECTIRENTE
303, square des Champs Elysées
91026 Evry-Courcouronnes

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France.

CONTACTS PRESSE

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan – +33 (0) 1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0)1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

La diffusion de ce communiqué, l'Offre et son acceptation, peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation depuis un pays où l'Offre ferait l'objet de telles restrictions. En conséquence, les personnes en possession du présent communiqué sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer.

SELECTIRENTE décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des règles locales qui lui sont applicables.

TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES LE 3 FEVRIER 2021

Evry-Courcouronnes, le 3 février 2021

L'Assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE s'est tenue le 3 février 2021, à 14 heures au siège social de SELECTIRENTE, 303, square des Champs Elysées – 91026 Evry-Courcouronnes sous la présidence de Monsieur Pierre Vaquier, Président du Conseil de surveillance de la société sous sa forme anonyme.

Les actionnaires se sont largement mobilisés pour cette Assemblée générale, le quorum ayant dépassé les 93,06%.

L'ensemble des résolutions proposées à titre ordinaire ainsi qu'à titre extraordinaire a été adopté à une large majorité, ce qui a permis la transformation de SELECTIRENTE de société anonyme en société en commandite par actions et permettra à la Société de poursuivre son programme de développement et de création de valeur.

SELECTIRENTE remercie ses actionnaires pour leur mobilisation et leur confiance.

Les résultats détaillés des votes de l'Assemblée générale mixte du 3 février 2021 seront disponibles sur le site internet de SELECTIRENTE à l'adresse suivante : <https://www.selectirente.com/assemblees-generales/>.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Contacts :

SELECTIRENTE

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan – +33 (0)1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0)1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

Cabinet Ledouble

Mmes. Agnès Piniot et Stéphanie Guillaumin

8 rue Halévy - 75009 Paris

Tél : 01 43 12 84 85

info@ledouble.fr

www.selectirente.com

Compartiment B d'Euronext Paris

Code ISIN : FR0004175842

Mnemo : SELER

■ A PROPOS DE SELECTIRENTE

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de SOFIDY (société faisant partie des activités immobilières du groupe Tikehau Capital) en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

Dotée d'un portefeuille immobilier d'environ 400 M€ situé à plus de 60% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.