



**SELECTIRENTE**

F o n c i è r e d ' i n v e s t i s s e m e n t

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 23 453 888 €.  
Siège social : 303 Square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex  
R.C.S. Evry B 414 135 558

## **RAPPORT ANNUEL 2014**

### **DOCUMENT DE REFERENCE**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 09/04/2015, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la société SELECTIRENTE au 303 square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex et sur son site internet ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)).



# SOMMAIRE

## RAPPORT ANNUEL 2014

▪ <b>Chiffres clés 2014</b>	<b>4</b>
▪ <b>Organes de direction et de contrôle</b>	<b>6</b>
▪ <b>Rapport de Gestion</b>	<b>7</b>
Evolution du marché immobilier et de son environnement	7
Activité de la Société	9
Situation financière et comptes annuels	19
Informations juridiques et diverses	26
Informations sociales, environnementales et sociétales	39
Perspectives	45
▪ <b>Comptes et Annexes</b>	<b>46</b>
▪ <b>Tableau de composition du Patrimoine</b>	<b>62</b>
▪ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>68</b>
▪ <b>Rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne</b>	<b>70</b>
▪ <b>Rapports des Commissaires aux Comptes</b>	<b>75</b>
▪ <b>Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations RSE</b>	<b>85</b>
▪ <b>Projets de résolutions</b>	<b>88</b>

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL 99

<b>Table de concordance du document de référence</b>	<b>145</b>
--	------------

# CHIFFRES CLES 2014

## SELECTIRENTE foncière spécialiste des murs de commerces

CHIFFRES CLES (en milliers d'euros)	2010	2011	2012	2013	2014
Valeur réévaluée du patrimoine	144 108	164 181	171 105	177 518	207 358
ANR de liquidation totalement dilué	77 851	86 200	95 756	116 487	116 643
Investissements (a)	10 564	15 936	2 283	5 114	34 658
Cessions	2 409	552	680	1 536	3 759
Capitaux propres avant affectation	66 696	67 789	68 796	69 627	70 225
Endettement net	62 653	73 887	72 427	73 501	103 227
Revenus locatifs bruts	11 245	12 048	12 672	12 946	13 961
Revenus locatifs nets	10 795	11 511	12 173	12 284	13 256
Excédent brut d'exploitation	9 343	9 891	10 720	10 512 (*)	11 395
Résultat courant avant impôt	3 370	3 584	3 975	3 908 (*)	3 606
Résultat net	4 161	3 800	4 080	4 125 (*)	4 406
Surface du patrimoine (en m <sup>2</sup> )	84 946	88 450	89 160	88 317	90 940
Nombre d'unités locatives	329	339	339	348	380
Taux d'occupation financier annuel moyen	92,8%	96,0%	95,8%	95,0%	94,9%
CHIFFRES CLES PAR ACTION (base diluée - en euros)	2010	2011	2012	2013	2014
ANR de liquidation (b) (1)	53,27	58,92	65,45	68,93	69,74
ANR droits inclus (b) (2)	59,12	65,63	72,46	75,64	77,82
Résultat courant après impôt (c)	2,30	2,42	2,70	2,67 (*)	2,54
Résultat net (c)	2,84	2,59	2,78	2,82 (*)	2,98
Cashflow courant (c) (3)	4,78	4,96	5,39	5,48 (*)	5,27
Dividendes	1,85	2,10	2,25	2,60	2,75 (**)
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 461 555	1 462 902	1 463 102	1 465 218	1 447 704
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre	1 461 555	1 462 902	1 463 102	1 689 984	1 672 470
Nombre moyen d'actions dilué hors autocontrôle	1 461 320	1 462 796	1 463 138	1 472 608	1 688 539

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

(b) rapporté au nombre total d'actions dilué hors autocontrôle au 31 décembre

(c) rapporté au nombre moyen d'actions dilué hors autocontrôle

(\*) l'exercice 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€)

(\*\*) proposé à la prochaine Assemblée Générale

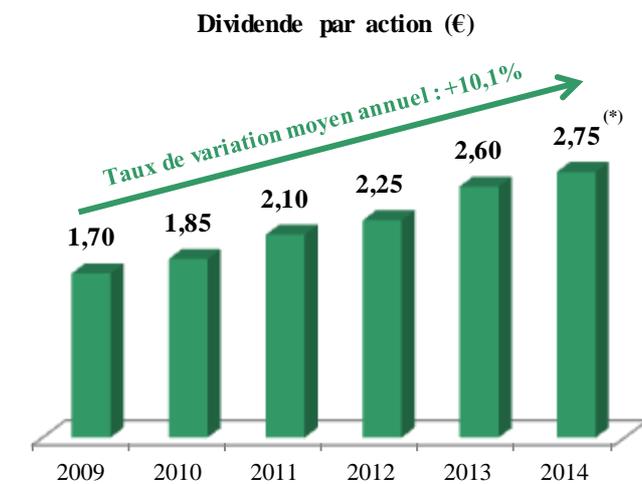
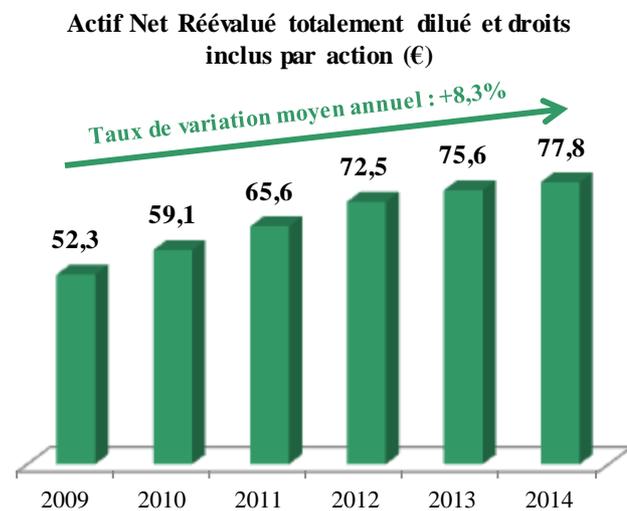
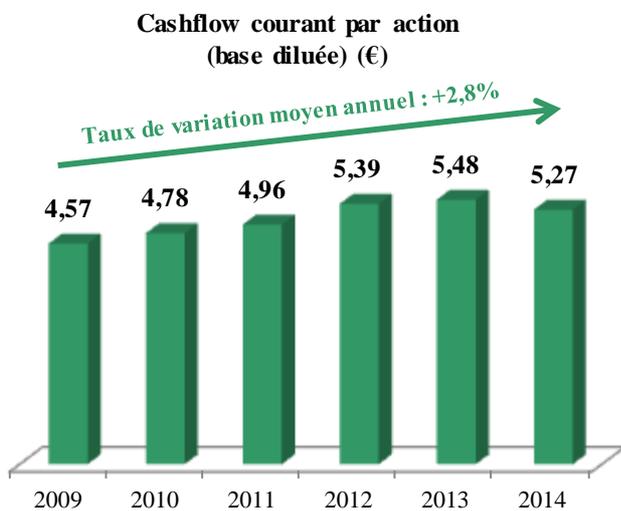
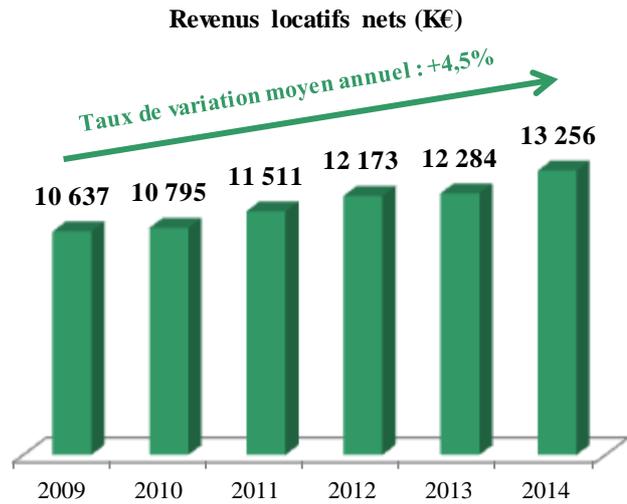
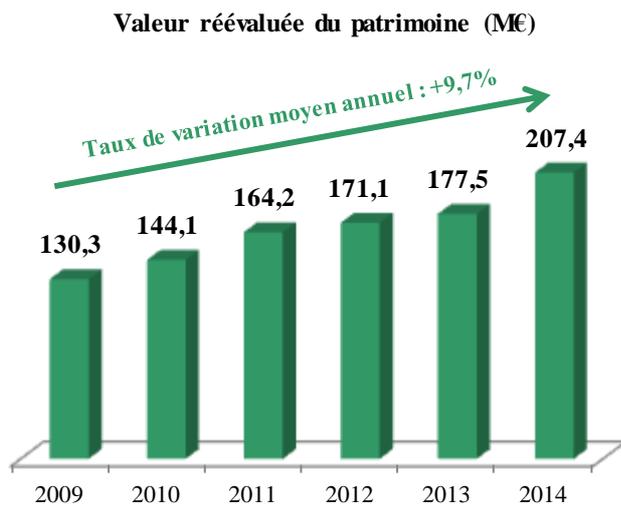
(1) L'ANR de liquidation correspond à l'actif net au 31 décembre réévalué sur la base des expertises immobilières réalisées par les experts indépendants, Foncier Expertise pour les pieds d'immeuble et Cushmann & Wakefield pour les moyennes surfaces de périphérie.

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

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



Rue de Brest – Lyon (69)



(\*) proposé à la prochaine Assemblée Générale

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## Directoire au 31 décembre 2014

Monsieur Jérôme GRUMLER, Président,  
Monsieur Fabien MIEL.

## Conseil de Surveillance au 31 décembre 2014

Monsieur Hubert MARTINIER, Président,  
Monsieur Jean-Louis CHARON, Vice-Président,  
Madame Sigrid DUHAMEL,  
Monsieur Philippe LABOURET,  
La société FONCIERE DE L'ERABLE (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Philippe FAJARDY,  
La société LA MONDIALE PARTENAIRE, représentée par Madame Muriel AUBRY,  
La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,  
La société SOFIDIANE, représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO.

## Comité d'investissement

Monsieur Jean Louis CHARON, Président,  
Monsieur Hubert MARTINIER,  
Monsieur Laurent CAMILLI, observateur indépendant.

## Comité d'audit

Monsieur Hubert MARTINIER, Président,  
Monsieur Jean Louis CHARON.

## Société de Gestion

SOFIDY S.A.  
Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)  
Société Anonyme au capital de 550 128 €  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
R.C.S. Evry B 338 826 332

## Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG AUDIT – 1 cours Valmy – 92923 Paris la Défense Cedex  
Suppléant : Monsieur Malcolm MAC LARTY – 1 cours Valmy – 92 923 Paris La Défense

## Experts immobiliers

FONCIER EXPERTISE – 4 quai de Bercy - 94224 Charenton cedex (commerces de centre-ville),  
CUSHMAN & WAKEFIELD – 11/13 avenue de Friedland – 75008 Paris (magasins de périphérie).

## Dépositaire

BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES - 9 rue du Débarcadère - 93500 Pantin

## Informations

Monsieur Jean-Marc PETER  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
Directeur Général de SOFIDY S.A.  
Tél. : 01.69.87.02.00  
Contact : sofidy@sofidy.com

# RAPPORT DE GESTION

Chers (ères) actionnaires,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale, conformément aux dispositions du Code de Commerce et des statuts de votre Société, afin de soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014 ainsi que les projets de résolutions décrits ci-après.

## EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### CONTEXTE ECONOMIQUE

En 2014, la croissance des économies développées a été tirée par celle des pays anglo-saxons (croissance supérieure à 3,0% pour les Etats-Unis) tandis que la zone euro affiche des taux de croissance encore faibles (moins de 1%, environ 1,5% pour l'Allemagne et 0,4% pour la France). Avec un investissement public et privé en déclin, une consommation des ménages trop faible, et un commerce extérieur lourdement déficitaire, la France compte en 2015 sur ses entreprises et le redressement de leurs marges, pour restaurer la confiance, susciter l'investissement et améliorer l'emploi.

L'effet conjugué de la politique monétaire menée par la BCE, de la baisse des prix (du pétrole) et de la baisse de l'euro augure d'une année 2015 meilleure si le risque déflationniste parvient à être écarté.

### CONTEXTE MONETAIRE ET MARCHE DU CREDIT

Avec une croissance très faible en Europe et des prix orientés à la baisse, une action forte de la BCE a été anticipée tout au long de l'année 2014 qui aura ainsi été marquée par une baisse continue des taux d'intérêts.

Les taux d'intérêts court et surtout long terme ont atteint des niveaux historiquement bas en France : sur le marché interbancaire, l'Euribor 3 mois a évolué de 0,27 % fin 2013 à 0,08 % fin 2014, et concernant les taux longs, l'OAT 10 ans est passé de 2,50 % fin 2013 à 0,86 % fin 2014.

Le marché du crédit aux entreprises et aux ménages reste difficile. Toutefois, la reconstitution des marges par les banques s'est stabilisée et les agents économiques en situation d'emprunter bénéficient de conditions de taux toujours en baisse.

L'écart important entre les conditions d'emprunt et les rendements immobiliers offre aux investisseurs en immobilier des opportunités exceptionnelles.

### LE MARCHE IMMOBILIER EN 2014

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises connaît une année record avec 22,6 milliards d'euros engagés contre 15,5 milliards d'euros en 2013 (source CBRE), approchant des niveaux d'avant crise (2006-2007). L'afflux de capitaux explique évidemment ces chiffres et s'accompagne de « méga-deals » sur tous les segments (les opérations supérieures à 200 millions d'euros représentent ainsi à elles seules 46% des volumes). Dans ce contexte, l'inexorable compression des taux de rendement dits prime se poursuit en raison de la faiblesse historique du coût de l'argent.

Avec 6,1 milliards d'euros engagés en 2014 (contre 3,6 milliards d'euros en 2013), le secteur du commerce représente près de 30% des volumes d'investissement en immobilier d'entreprises et explique en partie les bons chiffres de l'année. Certes quelques opérations de taille viennent gonfler ces chiffres (acquisitions des galeries Carrefour de Klépierre par Carmilla, cessions réalisées par Unibail-Rodamco et vente du centre commercial de Beaugrenelle notamment), mais l'engouement pour les actifs commerciaux reste une tendance de fond. Les taux de rendement chutent à 3,25% pour les actifs prime à Paris et, d'une manière générale,

ressortent entre 4,5% et 5,5% pour les bons emplacements des grandes villes, un peu au-delà pour les villes plus secondaires. Le secteur des centres commerciaux s'est révélé très actif en 2014 et celui des commerces de périphérie affiche des rendements beaucoup plus contrastés (entre 5,5% et 9,0% selon l'attractivité de la zone).



*Place Saint Ferdinand – Paris (17<sup>e</sup>)*

## ACTIVITE DE LA SOCIETE

Dans ce contexte, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- elle s'est attachée à accélérer son programme d'investissement afin d'utiliser la trésorerie apportée par l'émission d'obligations convertibles intervenue en décembre 2013 (14,2 M€) et de maintenir la capacité de SELECTIRENTE à générer des performances satisfaisantes,
- elle a géré de manière active son endettement par de nouveaux emprunts et des opérations de couverture dans un environnement de taux très favorable,
- elle a poursuivi ses actions de gestion locative permettant d'optimiser le taux d'occupation du patrimoine, de valoriser les actifs et le cas échéant de les arbitrer.

### INVESTISSEMENTS REALISES EN 2014

Suite au succès de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013, SELECTIRENTE a engagé en 2014 un important programme d'investissement sur son cœur de cible, les commerces de centre-ville sur des emplacements de qualité, principalement à Paris. SELECTIRENTE a ainsi réalisé trente-cinq acquisitions de murs de commerce en 2014, pour un prix de revient de 34,7 M€ et procurant une rentabilité nette immédiate de 5,4 %.

Parmi les principaux investissements, on peut mentionner :

- un magasin avenue des Ternes à Paris (17e) loué à l'enseigne de prêt-à-porter SANDRO, pour un prix de revient de 5 112 K€ ;
- un portefeuille de cinq commerces rue de Siam à Brest (29), Grande Rue à Dieppe (76), rue du Général de Gaulle à Laval (53), et rue Georges Clémenceau à Vichy (03) pour un prix de revient de 6 856 K€. Les surfaces sont louées à des enseignes nationales (ARMAND THIERY, ETAM, SEPHORA, PROMOD) ;
- un magasin place Wilson à Toulouse (31) loué à une parfumerie DOUGLAS / NOCIBE, pour un prix de revient de 3 324 K€ ;
- une boutique de prêt-à-porter IKKS rue du Cherche-Midi à Paris (6e) pour un prix de revient de 2 453 K€ ;
- un portefeuille composé d'une boutique de prêt-à-porter avenue de Pologne à Saint Germain-en-Laye (78), d'une reprographie boulevard Voltaire à Paris (11e) et d'un traiteur asiatique avenue Jean Moulin à Paris (14e) pour un prix de revient total de 1 796 K€.

La liste exhaustive des investissements de l'exercice est présentée ci-dessous :

Type de bien*	Adresse	Locataires	Date acquisition	Surf. en m <sup>2</sup>	Prix de revient en euros <sup>(1)</sup>	Loyer net en euros	Rentabilité nette immédiate
CCV	Lyon (69) - 27 rue de Brest	Le Comptoir des Cotonniers / Prêt-à-Porter	10/01/14	170	764 410	42 019	5,5%
CCV	Uccle (Belgique) - chaussée d'Alseberg 839	SA Mobistar / Téléphonie	30/01/14	90	738 891	43 308	5,9%
CCV	Blois (41) - 25, 27 rue Denis Papin	Sephora / Parfumerie MS Mode / Prêt-à-Porter	21/02/14	576 389	2 678 200	107 398 55 000	6,1%
CCV	Rouen (76) - 70 rue du Gros Horloge	Calzedonia / Lingerie	27/02/14	122	1 791 750	88 034	4,9%
CCV	Paris (17e) - 34 avenue des Ternes	Sandro / Prêt-à-Porter	27/02/14	281	5 111 500	258 077	5,0%
CCV	Arras (62) - 32 rue Ernestale	PAP / Prêt-à-Porter	28/02/14	84	341 050	26 196	7,7%
CCV	Marseille (13) - 66 rue de Rome	S&G Fashion / Prêt-à-Porter	03/03/14	102	460 280	23 831	5,2%
CCV	Dijon (21) - 27 rue de la Liberté	Mister Minit / Cordonnerie, serrurerie	20/03/14	93	517 600	26 390	5,1%
CCV	Brest (29) - 70 rue de Siam	Armand Thiery / Prêt-à-Porter		821		103 872	
CCV	Dieppe (76) - 84/86 Grande Rue	Etam Lingerie / Lingerie		141		27 659	
CCV	Laval (53) - 41 rue du Général de Gaulle	Sephora / Parfumerie	26/03/14	395	6 855 712	60 765	5,6%
CCV	Vichy (03) - 12 rue Georges Clémenceau	Promod / Prêt-à-Porter		824		105 215	
		Vacant		228		86 169	
				197			

Type de bien*	Adresse	Locataires	Date acquisition	Surf. en m <sup>2</sup>	Prix de revient en euros <sup>(1)</sup>	Loyer net en euros	Rentabilité nette immédiate	
CCV	Avignon (84) - 1 rue Henri Fabre	SARL Jess (JL David) / Salon de coiffure	28/03/14	86	276 400	19 390	7,0%	
CCV	Toulouse (31) - 11 place Wilson	Douglas / Parfumerie	10/04/14	274	3 323 780	162 565	4,9%	
CCV	Nantes (44) - 8 rue de la Barillerie	SARL Missy / Prêt-à-Porter	11/04/14	37	632 550	42 000	6,6%	
CCV	Paris (15e) - 15 rue Violet	Hong Chang Uhy / Restaurant - traiteur	24/04/14	28	264 000	15 661	5,9%	
CCV	Paris (15e) - 65 rue de la Convention	Escarcel / Vente de chaussures	18/06/14	44	577 320	28 242	4,9%	
CCV	Paris (17e) - 3 rue Rennequin	Le Grenier Rennequin / Café-théâtre	23/06/14	39	282 700	16 265	5,8%	
CCV	Paris (17e) - 87 avenue de Clichy	La Princesse / Boulangerie	03/07/14	43	616 550	30 900	5,0%	
CCV	Arles (13) - 45 rue de la République	Mathieu Daniel / Cadeaux, souvenirs	03/07/14	49	186 050	11 496	6,2%	
CCV	Versailles (78) - 5 rue du Gal Leclerc	Société Générale / Agence bancaire	17/07/14	101	914 250	27 800	5,4%	
CCV		MCI - Comptoir de l'or / Négoce d'or		55		21 210		
CCV	Amiens (80) - 23/25 place René Goblet	Roulier Patrick / Pharmacie	28/07/14	320	431 380	21 056	4,9%	
CCV	Paris (8e) - 101 boulevard Hausmann	Tertialis / Agence d'intérim	30/07/14	119	1 101 150	54 239	4,9%	
CCV	Paris (6e) - 10 rue du Cherche Midi	IKKS Retail / Prêt-à-porter	31/07/14	106	2 453 700	110 000	4,5%	
CCV	Antibes (06) - 15 boulevard Albert 1er	JCM Investissement / Agence immobilière	28/08/14	67	412 200	28 800	7,0%	
CCV	Paris (7e) - 22 rue de Grenelle	AMI / Prêt-à-porter de luxe	20/10/14	70	960 820	40 465	4,2%	
CCV	Paris (11e) - 147 boulevard Voltaire	SARL De toutes les couleurs / Reprographie	21/10/14	99	561 444	39 452	7,0%	
CCV	Paris (14e) - 14 avenue Jean Moulin	Cheng Yong / Traiteur asiatique	21/10/14	44	338 006	22 477	6,6%	
CCV	Saint-Germain-en-Laye (78) - 29/31 rue de Pologne	Chez Wu / Prêt-à-porter	21/10/14	99	896 750	51 099	5,7%	
CCV	Paris (12e) - 251 avenue Daumesnil	SARL Vinocep / Caviste	27/11/14	49	396 300	23 749	6,0%	
CCV	Paris (8e) - 101 boulevard Hausmann	AXA / Assureur	12/12/14	84	533 000	26 941	5,1%	
CCV	Paris (1er) - 9 rue Jean- Jacques Rousseau	M. Larroze Jean-Pierre / Encadrements	17/12/14	32	240 550	8 368	3,5%	
<b>TOTAL</b>					<b>6 359</b>	<b>34 658 293</b>	<b>1 856 105</b>	<b>5,4%</b>

(1) frais inclus, hors commission d'investissement

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

Comme les années précédentes, les investissements sélectionnés s'efforcent d'offrir le meilleur couple sécurité / rentabilité. Les principaux critères d'investissement ont été :

- l'acquisition prioritaire de murs de commerces de centre-ville,
- la mutualisation des risques par la diversification des implantations et des activités des preneurs,
- la recherche d'emplacements de première qualité dans les rues commerçantes des centres villes,
- la prise de locaux déjà loués, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant et permet, en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus et en période de reprise, de relouer, de « déplafonner » ou de « déspecialiser » à des loyers supérieurs aux précédents.

A titre accessoire, SELECTIRENTE a également investi 1,5 M€ de manière indirecte en usufruits temporaires de parts des SCPI IMMORENTE, EFIMMO et SOFIPIERRE et en parts de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT.

Le tableau complet de composition du patrimoine figure en page 62 du présent rapport.

## ARBITRAGES

Au cours de l'exercice 2014, les principales cessions réalisées par SELECTIRENTE ont concerné :

- une moyenne surface de périphérie située rue des Rochers à Saint-Etienne (42) pour un prix net vendeur de 620 K€ générant une plus-value distribuable de 234 K€ ;
- une moyenne surface de périphérie à Dommartin-lès-Toul (54) pour un prix net vendeur de 900 K€ générant une plus-value distribuable de 113 K€ ;
- une moyenne surface de périphérie aux Ulis (91) pour un prix net vendeur de 640 K€ générant une plus-value distribuable de 281 K€ ;

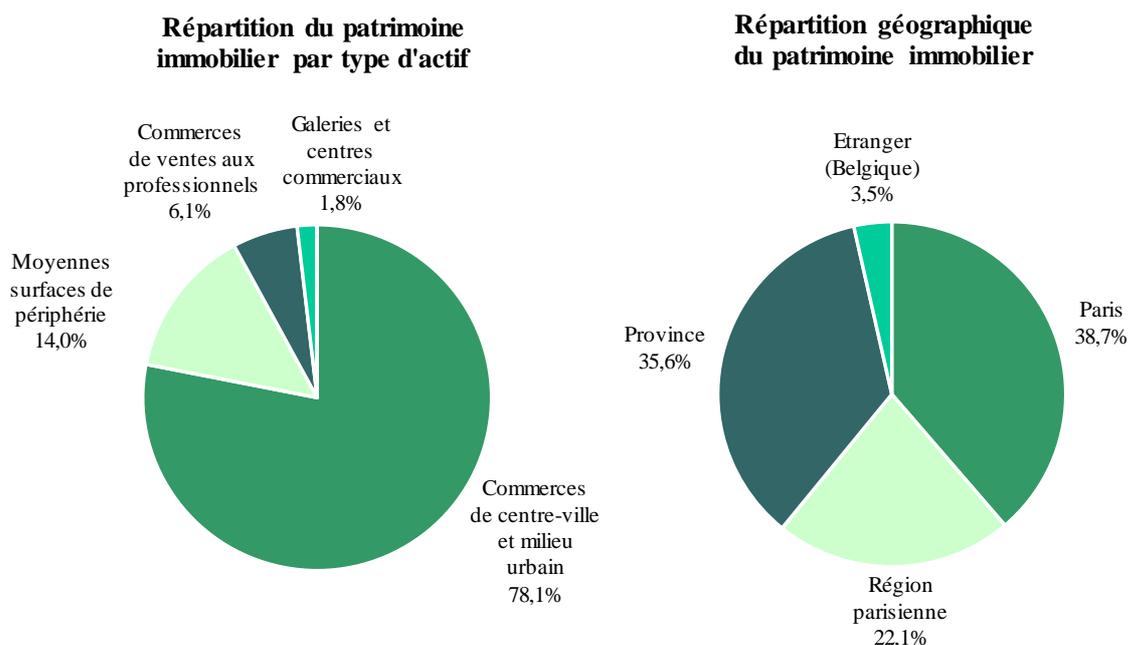
- un commerce de distribution alimentaire à Voisins-le-Bretonneux (78) pour un prix net vendeur de 1 512 K€ générant une plus-value distribuable de 1 034 K€ ;
- un logement vacant aux Andelys (27) pour un prix net vendeur de 88 K€ générant une plus-value distribuable de 19 K€.

Au total, les arbitrages de l'exercice permettent de dégager une plus-value globale distribuable de 1 681 K€ pour un prix de cession de 3 759 K€ tout en poursuivant le recentrage vers les commerces de centre-ville. La plus-value globale distribuable est constituée à hauteur de 1 064 K€ en résultat de l'exercice et à hauteur de 607 K€ sur le poste « écart de réévaluation » en capitaux propres.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 207,4 M€ au 31 décembre 2014 en progression de près de 16,8 % par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

- d'actifs immobiliers acquis en direct pour un montant de 200,5 M€ (valeurs d'expertises hors droits),
- d'investissements immobiliers indirects (parts de SCPI) pour un montant de 5,7 M€,
- d'usufruits de parts de SCPI pour un montant de 1,1 M€.



## PARTICIPATIONS

En octobre 2005, SELECTIRENTE a pris une participation de 5 % dans la SAS CIMES & CIE. Cette société détient, au travers de filiales, six hôtels situés dans les Alpes, ainsi que leurs fonds de commerce donnés pour la plupart en location gérance à la société TUI UK jusqu'en 2018. Cette prise de participation de type « private equity » s'est traduite par un apport en capital de 25 290 € et une avance en compte courant qui a été intégralement remboursée en janvier 2009.

Elle a été réalisée avec des co-investisseurs parmi lesquels la société TIKEHAU CAPITAL PARTNERS (TCP), cette dernière étant également arrangeur de l'opération. Il est précisé que TCP percevra une commission d'arbitrage et de surperformance lors de la revente de CIMES & CIE ou de ses actifs.



*Rue du Gros Horloge – Rouen (76)*

## ***FINANCEMENT ET EVOLUTION DE LA DETTE***

---

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

- adosser un financement dédié avec une garantie hypothécaire lors de chaque acquisition,
- mettre en place des emprunts amortissables sur des durées longues (généralement 15 ans) et majoritairement à taux fixe,
- exclure tout covenant financier sur la Société,
- mutualiser sa dette auprès de plusieurs établissements avec qui elle entretient un flux d'affaires régulier.

SELECTIRENTE a par ailleurs réalisé avec succès une émission d'OCEANE en décembre 2013 pour un montant brut de 14,2 millions d'euros. Les OCEANE ont été émises au prix unitaire de 63 € et seront remboursées le 1<sup>er</sup> janvier 2020 au prix de 67 €. Elles portent intérêt au taux nominal annuel de 3,5 %.

### ***Nouveaux financements mis en place en 2014***

Les acquisitions 2014 ont été financées partiellement par des emprunts bancaires amortissables pour un montant total de 21,1 M€, correspondant à un ratio *Loan to Value* de 68 % pour les actifs concernés.

Ces emprunts ont été contractés sur des durées comprises entre 10 ans et 15 ans à hauteur de 68 % à taux fixe (entre 2,64 % et 3,50 %) et à hauteur de 32 % à taux variable non couvert (Euribor 3 mois majoré d'une marge entre 1,50 % et 1,68 %).

De la même manière que les exercices précédents, les garanties octroyées dans le cadre de ces emprunts consistent en de simples privilèges de prêteur de deniers ou hypothèques conventionnelles, et sans covenant financier sur la Société.



*Avenue des Ternes – Paris 17<sup>e</sup>*

## Composition de la dette au 31 décembre 2014

Au 31 décembre 2014, la dette financière brute ressort à 104,7 M€. L'endettement net global de SELECTIRENTE a évolué comme suit au cours des cinq derniers exercices :

<i>En milliers d'euros</i>	2010	2011	2012	2013	2014
Emprunt auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	67 525	74 320	75 895	75 502	89 685
Dette financière sur obligations convertibles	0	0	0	15 059	15 059
Dette financière brute	67 525	74 320	75 895	90 561	104 744
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	4 871	433	3 467	17 061	1 517
Endettement net	62 653	73 887	72 427	73 501	103 227

(1) Pour 2011, la dette financière brute est constituée de dette bancaire à hauteur de 74,0 M€ et de découvert bancaire autorisé à hauteur de 0,3 M€

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

<i>En euros</i>	Au 31.12.2013	Au 31.12.2014
Encours de la dette bancaire	75 502 136	89 684 880
<b>Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir</b>	<b>114 mois</b>	<b>117 mois</b>
Duration	66 mois	67 mois
% dette à taux variable non couverte	24,5%	25,1%
% dette à taux variable capée <sup>(1)</sup>	11,9%	10,9%
% dette à taux variable swapée	9,2%	6,7%
% dette à taux fixe	54,4%	57,2%
<b>Coût moyen de la dette sur l'exercice</b>	<b>3,39%</b>	<b>3,21%</b>

(1) Des caps pour un montant total de 8 M€ ont pris effet à compter du 1er janvier 2012 pour 3 ans

Au 31 décembre 2014, la part de la dette bancaire à taux variable est de 36,1 % ramenée à 25,1 % après prise en compte des caps de taux et à 21,5% après prise en compte de l'OCEANE.

SELECTIRENTE avait souscrit en juillet 2009 et mai 2010 des caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (plafond de 4% sur l'Euribor 3 mois) portant sur un nominal global de 8 000 000 € et arrivant à échéance au 31 décembre 2014. La Société a souscrit en octobre 2014 deux nouveaux caps de taux (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 3 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 1 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016. Les primes payées pour la mise en place de ces nouvelles couvertures se sont élevées à 6 714 €.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>1</sup> au 31 décembre 2014 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 2,07 et 2,01.

## Gestion du risque de taux

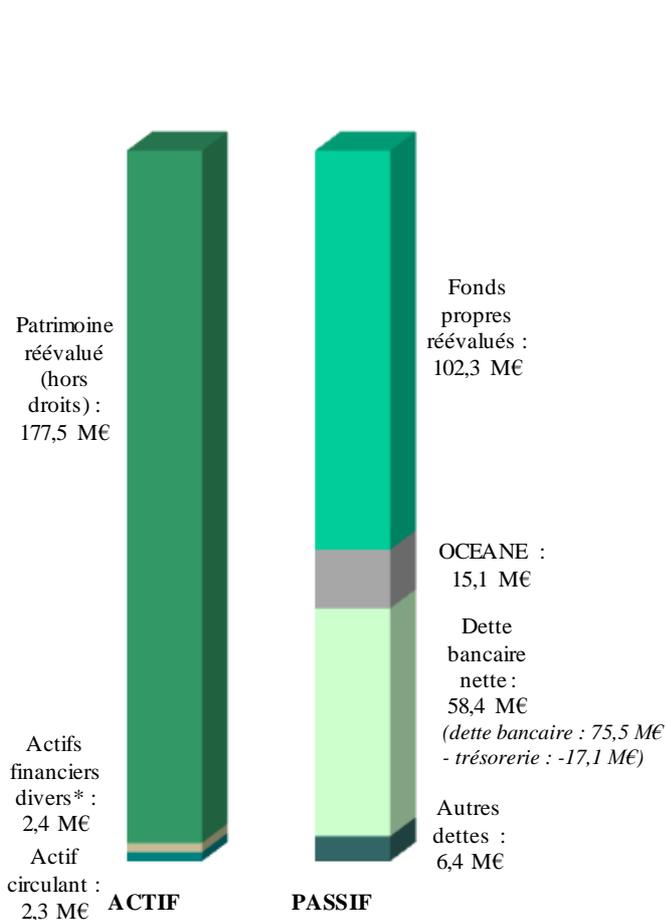
La politique de gestion du risque de taux de SELECTIRENTE a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. SELECTIRENTE emprunte majoritairement à taux fixe mais aussi à taux variable afin de profiter de l'environnement actuel de taux historiquement bas.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2014 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 0,08 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2014) aurait un impact négatif sur le résultat net 2014 de 306 K€ (contre 265 K€ en 2013).

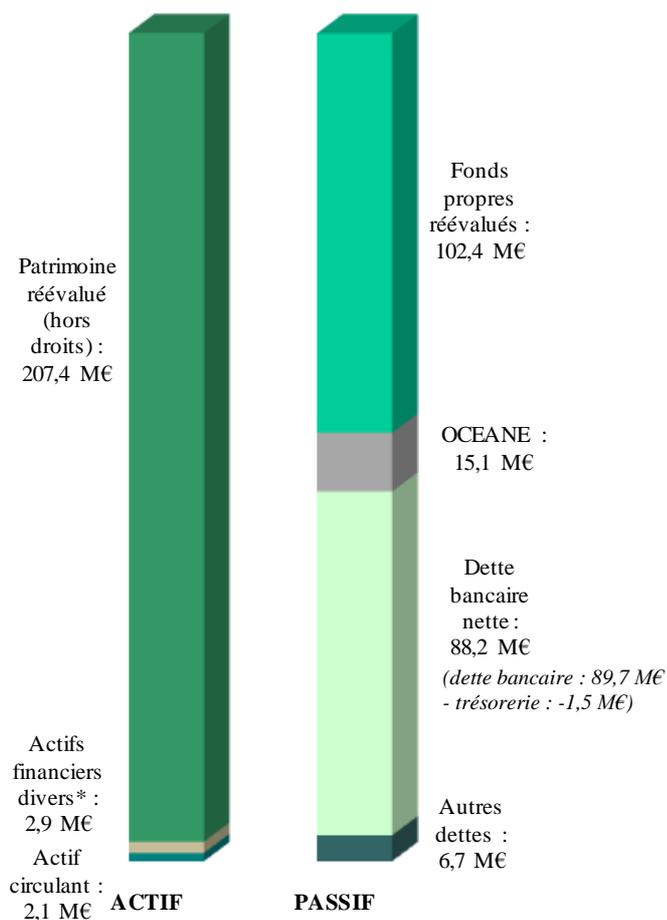
<sup>1</sup> L'effet de levier de SELECTIRENTE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la Société (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par son actif net réévalué hors droits. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

## Evolution de la structure financière

Structure financière au 31.12.13



Structure financière au 31.12.14



\*contrat de liquidité, créances rattachées à des participations, prime de remboursement de l'obligation convertible ...

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

Au 31 décembre	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Dette bancaire / patrimoine réévalué</b>	<b>46,9%</b>	<b>45,3%</b>	<b>44,4%</b>	<b>42,5%</b>	<b>43,3%</b>
Dette brute (1) / patrimoine réévalué	46,9%	45,3%	44,4%	51,0%	50,5%
Endettement net (1) / ANR (2)	80,5%	85,7%	75,6%	71,8%	100,8%
Endettement net (1) / CAF (3)	8,9 x	10,2 x	9,2 x	9,1 x	12,3 x
EBE (4) / Frais Financiers (1)	3,9 x	3,8 x	4,0 x	4,2 x	3,5 x

(1) Y compris les OCEANE

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

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

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

## GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice 2014 reste stable à 94,7 % (95,0 % en 2013). malgré la libération d'un grand magasin à Dijon représentant 1,7% des loyers Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Au 31 décembre 2014, parmi les 380 actifs détenus par SELECTIRENTE, les locaux suivants étaient vacants, en attente de relocation ou d'arbitrage :

- cinq moyennes surfaces de périphérie à Villabé (91), Caen (14) (sous promesse de vente), Saran (45) et Puygouzon (81) ;
- une quinzaine de commerces ou surfaces de centre-ville dont quatre commerces à Paris (rue Jean-Baptiste Pigalle (9<sup>e</sup>), rue de Penthièvre (8<sup>e</sup>), avenue de Wagram (17<sup>e</sup>) et avenue Daumesnil (12<sup>e</sup>)), quatre boutiques à Corbeil-Essonnes (91), un local au Raincy (93), une surface arrière et en étage à Lille (59), un grand magasin situé à Dijon (21), un commerce situé à Menton (06), un local dans le centre commercial de quartier à Sainte Luce (44), une surface en étage à Boulogne sur Mer (62) et une boutique à Sens (89) ;
- une cellule dans la galerie commerciale Joliot Curie à Argenteuil (95) ;
- un appartement place de la République à Montargis (45).

### Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2014, les actions menées en matière de gestion locative ont permis :

- de renouveler et déspecialiser 21 baux avec une quasi stabilité des loyers concernés, certains renouvellements ayant permis de réengager des locataires sur des durées fermes ;
- de relouer des commerces vacants rue Roger de la Fresnaye au Mans (72), rue Réaumur à Paris (2<sup>e</sup>), rue des Glairaux à Saint-Egrève (38), et dans la ZAC des Cent Arpents à Saran (45) ; certaines relocations ont été réalisées avec des baisses de loyers mais elles permettent de régler des situations parfois difficiles (vacance prolongée, ...) et de maintenir des taux de rendement après relocation à des niveaux intéressants ;
- d'encaisser des indemnités de déspecialisation à hauteur de 50 K€ sur l'exercice.

Elles se traduisent de la manière suivante :

	<i>Nombre</i>	<i>Surface m<sup>2</sup></i>	<i>Loyers annuels précédents (€)</i>	<i>Loyers annuels obtenus (€)</i>
Renouvellements de baux	21	10 880	1 434 168 €	1 408 107 €
Relocations	4	1 500	189 259 €	162 426 €
Cessions de baux avec déspecialisation	3	280	85 084 €	85 084 €
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>12 660</b>	<b>1 708 510 €</b>	<b>1 655 616 €</b>
Locations				- €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				50 000 €

### Unités locatives et principaux locataires

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de SELECTIRENTE était constitué de 380 unités locatives pour un montant total théorique de loyers en année pleine de 14 M€. A cet égard, les 10 locataires les plus importants (représentant plus de 1,9 % du chiffre d'affaires chacun) sont les suivants :

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Saint Gobain (La plateforme du bâtiment)	bricolage	2	7,1%
Groupe Rallye (Casino, Franprix, ...)	alimentaire	16	6,4%
Groupe Crédit Agricole	services bancaires	11	4,3%
Séphora (groupe LVMH)	parfumerie / beauté	4	3,0%
La Poste (Média Post)	services postaux	3	2,9%
BNP Paribas	services bancaires	3	2,8%
Kiloutou	bricolage	3	2,6%
Vivarte (La Halle)	prêt-à-porter	2	2,3%
Sandro (groupe SMCP)	prêt-à-porter	1	2,1%
Picard Surgelés	alimentaire	5	1,9%
<b>TOTAL</b>		<b>50</b>	<b>35,3%</b>

### Litiges

Au 31 décembre 2014, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de leur loyer, les litiges suivants étaient en cours :

- une procédure portant sur la détermination de la responsabilité de la dégradation d'un local à Fontenay-sous-Bois (94) a fait l'objet d'une provision de 60 K€ en 2007. Cette provision a été maintenue dans les comptes au 31 décembre 2014 ;
- une procédure relative au recouvrement d'une indemnité d'immobilisation (33 K€) versée par SELECTIRENTE dans le cadre d'un projet d'acquisition n'ayant pas abouti.

### Grosses réparations

Le montant des gros travaux et des dépenses d'entretien non refacturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 717 K€ en 2014 et a principalement concerné les biens suivants :

- la requalification commerciale du lotissement des Cents Arpents à Saran (45) (rénovation du parking, de la façade, découpage permettant la création d'une surface commerciale supplémentaire) pour 160 K€,
- la réfection des escalators de l'actif de Saint-Quentin (02) pour 157 K€,
- la réfection de la toiture et des travaux de rénovation de l'actif du Mans (72) pour 69 K€ permettant une relocation,
- la réfection de l'étanchéité et du bardage du centre commercial Joliot Curie à Argenteuil (95) pour 59 K€,
- les travaux de mise en conformité et d'aménagement d'un magasin à Saint-Egrève (38) pour 42 K€ permettant sa relocation,
- l'étanchéité de la terrasse d'un actif à Tours (37) pour 41 K€,
- le ravalement et la réfection de la couverture d'un actif situé rue Saint-Dominique à Paris (7<sup>ème</sup>) pour 35 K€.

Les ravalements font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 94 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2013 et 57 K€ ont été repris car utilisés. Le solde du poste est de 318 K€ au 31 décembre 2014.

### *Honoraires de commercialisation et de gestion technique*

Afin d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, SELECTIRENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à SELECTIRENTE par la société GSA IMMOBILIER se sont élevés à 0,4 K€ HT en 2014.

Afin d'entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des actifs, des missions de syndic, de directeur d'AFUL ou de gestion technique peuvent être confiées à des sociétés liées filiales de SOFIDY. Ces missions sont confiées aux conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre à SELECTIRENTE par la société GSA IMMOBILIER se sont élevés à 1,4 K€ HT en 2014.

### *ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT*

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



*Rue de Siam – Brest (29)*

## SITUATION FINANCIERE ET COMPTES ANNUELS

### PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

### BILAN

Au 31 décembre 2014, le total du bilan de la Société s'élève à 181,6 M€ contre 166,6 M€ l'exercice précédent, soit une progression de 9,0 %. Les principaux postes de l'actif sont constitués des immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 177,2 M€. Les principaux postes du passif sont constitués du capital social (23,5 M€), des primes d'émissions (16,6 M€), des écarts de réévaluation (19,6 M€), des emprunts bancaires (89,7 M€) et de l'emprunt obligataire convertible (15,1 M€).

### COMPTE DE RESULTAT ET RESULTATS PAR ACTION

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

<i>En milliers d'euros</i>	31.12.2010		31.12.2011		31.12.2012		31.12.2013 <sup>(1)</sup>		31.12.2014	
Loyers des immeubles	10 161	90,4%	10 883	90,3%	11 726	92,5%	11 996	92,7%	12 994	93,1%
Revenus des SCPI et revenus annexes	1 083	9,6%	1 165	9,7%	946	7,5%	950	7,3%	967	6,9%
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>11 245</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 048</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 672</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 946</b>	<b>100,0%</b>	<b>13 961</b>	<b>100,0%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>10 795</b>	<b>96,0%</b>	<b>11 511</b>	<b>95,5%</b>	<b>12 173</b>	<b>96,1%</b>	<b>12 284</b>	<b>94,9%</b>	<b>13 256</b>	<b>94,9%</b>
Rémunération de la société de gestion	-892	-7,9%	-949	-7,9%	-1 014	-8,0%	-1 035	-8,0%	-1 097	-7,9%
Autres achats et charges externes	-449	-4,0%	-433	-3,6%	-411	-3,2%	-704	-5,4%	-486	-3,5%
Autres produits et charges d'exploitation	-111	-1,0%	-239	-2,0%	-28	-0,2%	-34	-0,3%	-278	-2,0%
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>9 343</b>	<b>83,1%</b>	<b>9 891</b>	<b>82,1%</b>	<b>10 720</b>	<b>84,6%</b>	<b>10 512</b>	<b>81,2%</b>	<b>11 395</b>	<b>81,6%</b>
Dotations aux amortissements	-3 738	-33,2%	-3 808	-31,6%	-4 041	-31,9%	-4 075	-31,5%	-4 567	-32,7%
Dotations nettes aux provisions	-44	-0,4%	73	0,6%	-96	-0,8%	-108	-0,8%	72	0,5%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>5 561</b>	<b>49,5%</b>	<b>6 156</b>	<b>51,1%</b>	<b>6 584</b>	<b>52,0%</b>	<b>6 328</b>	<b>48,9%</b>	<b>6 899</b>	<b>49,4%</b>
Produits financiers	199	1,8%	84	0,7%	72	0,6%	107	0,8%	129	0,9%
Charges financières	-2 390	-21,3%	-2 656	-22,0%	-2 681	-21,2%	-2 528	-19,5%	-3 422	-24,5%
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 191</b>	<b>-19,5%</b>	<b>-2 571</b>	<b>-21,3%</b>	<b>-2 609</b>	<b>-20,6%</b>	<b>-2 421</b>	<b>-18,7%</b>	<b>-3 293</b>	<b>-23,6%</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>3 370</b>	<b>30,0%</b>	<b>3 584</b>	<b>29,8%</b>	<b>3 975</b>	<b>31,4%</b>	<b>3 908</b>	<b>30,2%</b>	<b>3 606</b>	<b>25,8%</b>
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	203	1,8%	260	2,2%	384	3,0%	380	2,9%	1 064	7,6%
Autres produits et charges exceptionnels	591	5,3%	-12	-0,1%	-270	-2,1%	-161	-1,2%	-320	-2,3%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>794</b>	<b>7,1%</b>	<b>248</b>	<b>2,1%</b>	<b>115</b>	<b>0,9%</b>	<b>219</b>	<b>1,7%</b>	<b>745</b>	<b>5,3%</b>
Impôts sur les bénéfices	-3	0,0%	-33	-0,3%	-10	-0,1%	-2	0,0%	55	0,4%
<b>Résultat net</b>	<b>4 161</b>	<b>37,0%</b>	<b>3 800</b>	<b>31,5%</b>	<b>4 080</b>	<b>32,2%</b>	<b>4 125</b>	<b>31,9%</b>	<b>4 406</b>	<b>31,6%</b>

(1) l'exercice 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€)

Suite à l'important programme d'investissements engagé en 2014, SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 14,0 M€, en hausse de +7,8 % par rapport à l'exercice précédent, tout en accélérant le recentrage de son patrimoine sur d'excellents emplacements de centre-ville (près de 80% du patrimoine est constitué de commerces de centre-ville et près de 40% des actifs sont situés à Paris). Les loyers seuls augmentent de +8,3 % par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, ils fléchissent légèrement (-2,0 %) compte tenu notamment de la libération d'un grand magasin à Dijon (représentant 1,7 % des loyers en rythme annuel).

L'excédent brut d'exploitation progresse de +8,4 % avec une maîtrise des charges immobilières et des charges d'exploitation. La marge d'exploitation ressort à 49,4%, en hausse par rapport à l'exercice 2013 (48,9%). L'augmentation des charges financières suite à l'émission des obligations convertibles en décembre 2013 explique le fléchissement du résultat courant avant impôt, qui s'établit à 3 606 K€.

**Le résultat net progresse de +6,8 % à la faveur des plus-values réalisées sur arbitrages**, pour s'établir à 4 406 K€ correspondant à un taux de marge nette de 31,6 % contre 31,9 % l'exercice précédent.

Le résultat par action sur les cinq derniers exercices se présente comme suit (base totalement diluée en 2014) :

<i>En euros par action</i> <sup>(1)</sup>	2010	2011	2012	2013 <sup>(2)</sup>	2014
Revenus locatifs bruts	7,67	8,22	8,64	8,79	8,27
- Charges immobilières	-0,31	-0,37	-0,34	-0,45	-0,42
Revenus locatifs nets	7,36	7,85	8,30	8,34	7,85
- Charges d'exploitation	-0,99	-1,11	-0,99	-1,20	-1,10
Excédent Brut d'Exploitation	6,37	6,75	7,31	7,14	6,75
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	-2,58	-2,55	-2,82	-2,84	-2,66
Résultat d'exploitation	3,79	4,20	4,49	4,30	4,09
Résultat financier	-1,49	-1,75	-1,78	-1,63	-1,57
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>2,30</b>	<b>2,45</b>	<b>2,71</b>	<b>2,67</b>	<b>2,52</b>
- Impôt sur résultat courant	0,00	-0,02	-0,01	0,00	0,03
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>2,30</b>	<b>2,42</b>	<b>2,70</b>	<b>2,67</b>	<b>2,54</b>
Résultat exceptionnel	0,54	0,17	0,08	0,15	0,44
- Impôt sur résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Résultat exceptionnel après impôt</b>	<b>0,54</b>	<b>0,17</b>	<b>0,08</b>	<b>0,15</b>	<b>0,44</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2,84</b>	<b>2,59</b>	<b>2,78</b>	<b>2,82</b>	<b>2,98</b>
Résultat courant distribuable	2,30	2,42	2,70	2,67	2,54
Résultat sur arbitrages distribuable	0,14	0,18	0,26	0,26	0,63
Réserves sur arbitrages distribuables	0,81	0,01	0,00	0,02	0,35
Résultat exceptionnel autre distribuable	0,40	-0,01	-0,18	-0,11	-0,19
<b>Résultat et réserves distribuables générés sur l'exercice</b>	<b>3,65</b>	<b>2,61</b>	<b>2,78</b>	<b>2,84</b>	<b>3,33</b>
<b>Cashflow courant (CAF)</b>	<b>4,78</b>	<b>4,96</b>	<b>5,39</b>	<b>5,48</b>	<b>5,27</b>

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

(2) l'exercice 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€)

Après prise en compte de l'effet dilutif des obligations convertibles, les revenus par action fléchissent légèrement en raison du calendrier de cette levée de capitaux intervenue le 17 décembre 2013. Les investissements correspondant à cette levée de fonds ont, en effet, été réalisés progressivement tout au long de l'année 2014, et ne produiront leur plein effet qu'en 2015.

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

## RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>(en euros)</i>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	23 453 888	23 453 888	23 453 888	23 453 888	23 453 888
Nombre d'actions ordinaires existantes	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868	1 465 868
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscriptions	-	-	-	224 766	224 766
<b>II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	11 244 605	12 047 758	12 672 206	12 946 350	13 960 724
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	7 305 385	7 515 125	8 406 693	8 383 911	9 335 626
Impôts sur les bénéfices	3 152	32 843	10 008	1 757	- 55 115
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	4 161 023	3 799 906	4 079 665	4 125 006	4 406 271
Résultat distribué	2 709 613	3 078 323	3 298 203	3 811 257	4 031 137
<b>III-RESULTAT PAR ACTION <sup>(1)</sup></b>					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	4,98	5,10	5,73	5,71	5,85
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	2,84	2,59	2,78	2,82	2,98
Dividende net global revenant à chaque action	1,85	2,10	2,25	2,60	2,75
<b>IV-PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-

(1) sur une base diluée et rapporté au nombre moyen d'actions dilués hors autocontrôle

## AFFECTATION DE L'ECART DE REEVALUATION, DU RESULTAT ET DISTRIBUTION

L'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation.

Le Directoire propose à ce titre à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) de transférer un montant de 938 773,55 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond à hauteur de 590 231,55 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2014 et à hauteur de 348 542,00 € aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation.

Le Directoire propose également à l'Assemblée Générale (deuxième résolution) d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+ 4 406 271,07 €
Report à nouveau créditeur	+ 4 465 198,27 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	<u>8 871 469,34 €</u>
- Dotation de la réserve légale (5 % du bénéfice de l'exercice)	220 313,55 €
- Dotation sur la réserve indisponible (variation des actions propres)	58 847,80 €
- Distribution d'un dividende par action de 2,75 €	
représentant un montant maximum de	<u>4 031 137,00 €</u>
Solde affecté en report à nouveau	4 561 170,99 €

En matière de distribution, SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Ce régime impose certaines obligations en matière de distribution (art. 208 C du Code général des impôts), ces obligations ont été renforcées par la Loi de finance rectificative pour 2013 :

- obligation de distribuer, dans l'année qui suit la clôture, 95 % du résultat courant de l'activité SIIC. Cette obligation s'élève à 3 282 439,83 € au titre de l'exercice 2014 et sera respectée par la distribution proposée de 3 371 496,40 € au vote de la prochaine Assemblée Générale,
- obligation de distribuer, dans les deux ans qui suivent la clôture, 60 % du résultat de cession (plus-values réalisées à l'occasion des ventes d'actifs immobiliers). La distribution proposée à la prochaine Assemblée Générale permet de respecter l'obligation née des ventes réalisées en 2013 (soit 228 007,45 €) ainsi qu'une partie (environ 68%) de l'obligation née des ventes réalisées en 2014 (431 633,15 €). Le solde de l'obligation au titre de 2014 (soit 207 048,22 €) sera rempli lors de la distribution soumise à l'Assemblée qui se prononcera sur les comptes de l'exercice 2015.

En euros	Base comptable 2014	Base fiscale 2014 (1)	Obligations de distribution		Distribution proposée	
			Montant	Par action (2)	Montant	Par action (2)
Résultat courant de l'activité SIIC exonéré et soumis à une obligation de distribution de 95 % dans l'année qui suit	3 123 469,92	3 455 199,82	3 282 439,83	2,24	3 371 496,40	2,30
Résultat de cession exonéré et soumis à une obligation de distribution de 60 % dans les deux années qui suivent (3)	1 064 468,95	1 064 468,95	638 681,37	0,44	659 640,60	0,45
Résultat taxable	218 332,20	218 332,20			0,00	0,00
Report à nouveau					0,00	0,00
- dont résultats non SIIC					0,00	0,00
- dont résultats SIIC						
<b>Total</b>	<b>4 406 271,07</b>	<b>4 738 000,97</b>	<b>3 921 121,20</b>	<b>2,67</b>	<b>4 031 137,00</b>	<b>2,75</b>

(1) assiette des obligations de distribution par sous-secteur (exonéré / taxable)

(2) rapporté au nombre d'actions en circulation et ayant jouissance au 31.12.2014 / chiffre arrondi

(3) la distribution proposée correspond au report de l'obligation de distribution au titre de 2013, ainsi que 68% de l'obligation de distribution au titre de 2014. Le solde étant à son tour reporté d'un an

Depuis la Loi de Finance pour 2012, il est précisé que les dividendes versés dans le cadre de la présente résolution ne sont plus éligibles, pour les actionnaires ayant droit (actionnaires, personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu fiscalement domiciliés en France), à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts. Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement résidentes en France le paiement du dividende est minoré du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 15,5 %, ainsi que du prélèvement obligatoire non libératoire, en application de la loi de finance pour 2013.

A titre indicatif, sous réserve de l'approbation de la deuxième résolution présentée à l'Assemblée Générale, en ajoutant au report à nouveau après affectation du résultat distribuable de l'exercice 2014 le montant des réserves distribuables, SELECTIRENTE dispose encore d'un bénéfice et de réserves distribuables de 6,96 € par action en circulation au 31 décembre 2014.



Avenue Victor Hugo – Paris (16<sup>e</sup>)

## ACTIF NET REEVALUE (ANR)

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

Ces évaluations sont confiées à la société FONCIER EXPERTISE pour les pieds d'immeubles en centre-ville, tandis que CUSHMAN & WAKEFIELD assure celles des magasins de périphérie. Au 31 décembre 2014, seules les trois dernières acquisitions, réalisées après le 31 octobre 2014, n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

L'Actif Net Réévalué (ANR) de SELECTIRENTE est déterminé en ajoutant aux capitaux propres de la Société les plus-values latentes sur les actifs immobilisés assises essentiellement sur les valeurs d'expertises de chaque actif immobilier. Les valorisations détaillées par actif ne sont pas fournies dans la mesure où elles seraient susceptibles de porter préjudice à la société à l'occasion d'arbitrages à venir.

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de retrait ou de marché. Les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de sociétés sont valorisés à leur valeur nette comptable, c'est à dire à leur coût historique diminué le cas échéant des amortissements déjà pratiqués.

<i>En euros</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2013 dilué <sup>(2)</sup></b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2014 dilué <sup>(2)</sup></b>
Capitaux propres (A)	69 627 376	69 627 376	70 225 325	70 225 325
Impact des obligations convertibles (B)		14 160 258		14 160 258
Patrimoine immobilier réévalué <sup>(1)</sup>	171 745 000	171 745 000	200 469 000	200 469 000
Valeur nette comptable du patrimoine immobilier	139 180 472	139 180 472	168 190 386	168 190 386
Plus ou moins valeurs latentes immobilières (C)	32 564 528	32 564 528	32 278 614	32 278 614
Plus ou moins valeurs latentes sur titres (D)	134 908	134 908	-21 107	-21 107
<b>ANR de liquidation (A)+(B)+(C)+(D)</b>	<b>102 326 812</b>	<b>116 487 070</b>	<b>102 482 832</b>	<b>116 643 090</b>
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	1 465 218	1 689 984	1 447 704	1 672 470
<b>ANR de liquidation / action</b>	<b>69,84</b>	<b>68,93</b>	<b>70,79</b>	<b>69,74</b>
<b>ANR droits inclus / action</b>	<b>77,58</b>	<b>75,64</b>	<b>80,12</b>	<b>77,82</b>

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

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

L'ANR par action totalement dilué affiche au 31 décembre 2014 les progressions suivantes par rapport à l'exercice précédent :

- l'ANR droits inclus (droits estimés sur la base des rapports d'experts à 6,2 % ou 6,9 % en France et à 10 % ou 12,5 % en Belgique selon les régions) ressort à 77,82 € par action, soit une progression de +2,9 %,
- l'ANR de liquidation (sur la base des valeurs d'expertises hors droits) ressort à 69,74 € par action, soit une progression de +1,2 %.

Les valeurs d'expertises restent quasiment stables (+0,2 % à périmètre constant), tant sur les commerces de centre-ville (+0,4 %) qui représentent 78 % du portefeuille que sur les magasins de périphérie (-0,3 %). A fin 2014, les taux de capitalisation induits par ces expertises (hors droits) ressortent à 6,2 % pour les commerces de centre-ville et 9,0 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 6,8 % pour l'ensemble du patrimoine contre 7,2 % à fin 2013.

## OPTION POUR LE REGIME FISCAL SIIC

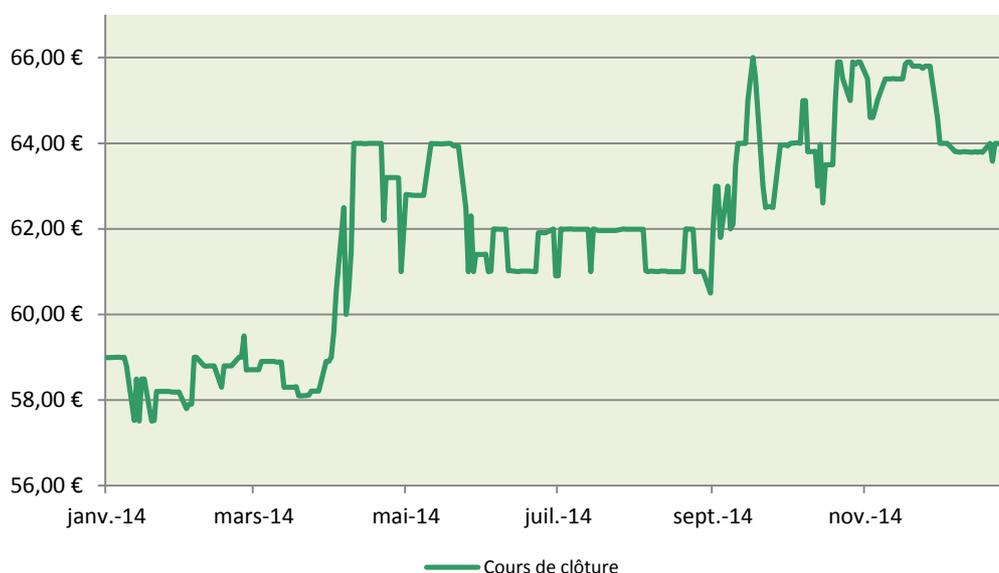
Pour rappel, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementé français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 95 % de leurs résultats de location l'année suivant celle où ils ont été constatés, 60 % de leurs résultats de cession dans les deux années suivant celle où ils ont été constatés (ces obligations ont été renforcées par la Loi de finance rectificative pour 2013, elles étaient respectivement de 85 % et 50 % auparavant). L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

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

## L'ACTION SELECTIRENTE

### Evolution du cours en 2014

Evolution du cours de l'action sur l'exercice



Le titre SELECTIRENTE a évolué en 2014 dans une fourchette comprise entre 57,50 € et 66,00 €. Il s'établissait à 64,00 € au 31 décembre 2014 contre 58,99 € au 31 décembre 2013, soit une progression de +8,5 % sur un an. Un total de 116 427 titres, soit 7,9 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2014 dans le marché (hors transaction de gré à gré hors marché) contre 118 233 titres en 2013, soit 8,1 % du capital. Au 31 décembre 2014, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 93,8 millions d'euros.

## Programme de rachat d'actions

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté par l'Assemblée Générale du 28 août 2006 et renouvelé par l'Assemblée Générale du 28 mai 2014, la Société de Gestion a contracté avec la société INVEST SECURITIES un contrat de liquidité doté d'un montant nominal de 300 000 euros. Au 31 décembre 2014, 1 519 actions de la Société sont détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,10 % du capital de SELECTIRENTE.

Dans le cadre de ce même programme de rachat d'actions, le Directoire a décidé de mettre en œuvre une nouvelle utilisation du programme dont l'objectif est d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange afin de satisfaire les demandes de conversion des OCEANE qui se présentent et, à défaut, d'annuler tout ou partie des actions achetées. Le budget alloué à cette utilisation s'élève à 1 260 000 euros.

Au 31 décembre 2014, SELECTIRENTE détient 16 645 actions propres pour conservation et remise ultérieure à l'échange afin de satisfaire les demandes de conversion des obligations en actions qui se présentent (suite à l'émission d'OCEANE du 17 décembre 2013).

## COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES ET NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

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

## DELAIS DE REGLEMENT FOURNISSEURS

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2014 (137 652 €) est de 30 jours à date de facture.

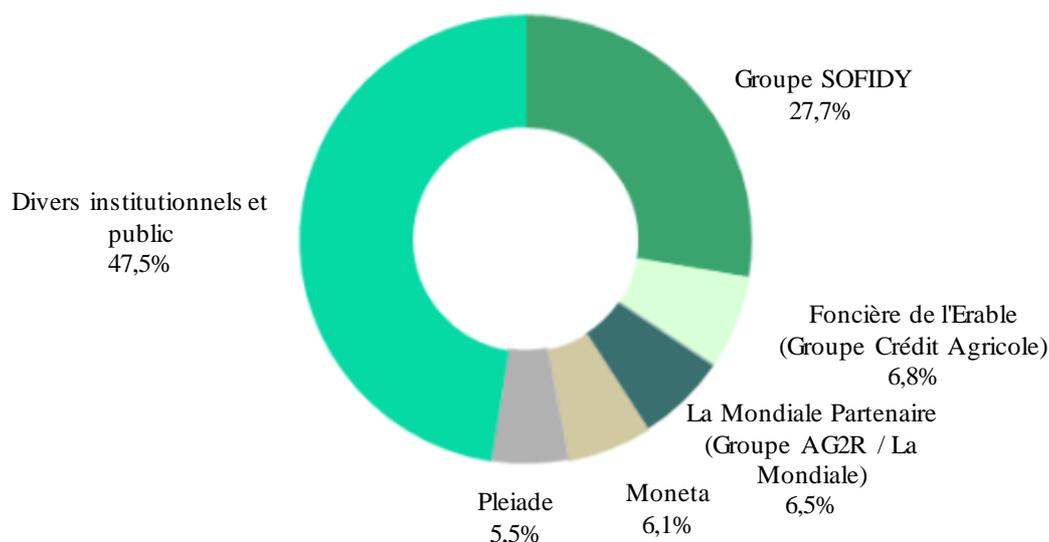


Rue Georges Clémenceau – Vichy (03)

## EVOLUTION DU CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2014, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante (actionnaires détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote) :

### Répartition du capital SELECTIRENTE au 31 décembre 2014



Au 31 décembre 2014, les principales modifications intervenues au cours de l'exercice dans la détention du capital sont les suivantes :

Actionnaires	31.12.12		31.12.13		31.12.14	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
SA SOFIDY	316 139	21,57%	316 139	21,57%	316 139	21,57%
SAS SOFIDIANE	89 255	6,09%	89 255	6,09%	89 255	6,09%
GSA IMMOBILIER	576	0,04%	576	0,04%	576	0,04%
<i>Sous total Groupe SOFIDY (1)</i>	<i>405 970</i>	<i>27,69%</i>	<i>405 970</i>	<i>27,69%</i>	<i>405 970</i>	<i>27,69%</i>
SA AVIP	194 724	13,28%				
SA MARTIN MAUREL	47 284	3,23%				
<i>Sous total Groupe ALLIANZ</i>	<i>242 008</i>	<i>16,51%</i>				
La Mondiale Partenaire (ex-La Henin Vie)	119 450	8,15%	119 450	8,15%	95 450	6,51%
Foncière de l'Erable (ex-SEDAF)	99 198	6,77%	99 198	6,77%	99 198	6,77%
Moneta Asset Management					88 826	6,06%
PLEIADE	80 000	5,46%	80 000	5,46%	80 000	5,46%
Actionnaires < 5%	519 242	35,42%	761 250	51,93%	696 424	47,51%
<b>TOTAL</b>	<b>1 465 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 465 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 465 868</b>	<b>100,00%</b>

(1) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Monsieur Christian FLAMARION

A titre complémentaire, il est précisé que les sociétés SOFIDY, SOFIDIANE et PLEIADE ont souscrit respectivement 42 150, 11 899 et 16 000 OCEANE dans le cadre de l'émission de 224 766 obligations convertibles réalisée en décembre 2013.

A la date de rédaction du présent document, la société Lafayette Gestion a déclaré un franchissement du seuil de 5% à la hausse en date du 11 mars 2015 (elle détient 85 240 actions, soit 5,81% du capital).

A titre d'information, conformément à l'article L. 225-100-3 du Code de Commerce :

- il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ;
- il n'existe aucun titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions aux transferts des actions et des droits de vote ;
- les membres du Directoire sont nommés pour une durée de 4 ans par le Conseil de Surveillance et révoqués, le cas échéant, en Assemblée Générale sur proposition du Conseil de Surveillance ;
- outre les pouvoirs conférés par les statuts, le Directoire bénéficie des délégations communiquées dans le tableau joint au présent rapport ;
- aucune indemnité n'est prévue en faveur des membres du Directoire en cas d'interruption anticipée de leur mandat.

## MANDATS ET REMUNERATION DES DIRIGEANTS

### Le Directoire

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
Jérôme GRUMLER	Président du Directoire	42 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2006 Renouvellement au Directoire par le Conseil de Surveillance le 31 mars 2014 Président du Directoire par le Conseil de Surveillance du 28 mai 2013	31/03/2018	Représentant de SOFIDY comme administrateur de la société GSA Immobilier depuis mai 2006 Président du Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO Membre du Conseil d'Administration de la SICAV Etoile Convertibles
Fabien MIEL	Membre du Directoire	40 ans	Nomination au Directoire par le Conseil de Surveillance du 28 mai 2013	31/03/2018	Néant

De même qu'au cours des trois exercices précédents, Messieurs Jérôme GRUMLER et Fabien MIEL n'ont perçu en 2014 aucune rémunération directe ou indirecte au titre de leurs fonctions au sein du Directoire de SELECTIRENTE. Le taux de présence des membres du Directoire aux réunions depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 est de 100 %.

Il est rappelé que les membres du Directoire sont salariés de SOFIDY, elle-même Société de Gestion de SELECTIRENTE en vertu d'une convention de délégation de gestion complète signée entre les deux sociétés. Cette convention figure chaque année dans le rapport. Elle prévoit notamment en rémunération de la mission de gestion du patrimoine immobilier de la société une commission de gestion qui s'est élevée à 1 096 866 € au titre de l'exercice 2014, 1 034 771 € au titre de l'exercice 2013 et 1 013 746 € au titre de l'exercice 2012. Elle prévoit en outre en rémunération de la mission de préparation de d'exécution des programmes d'investissement une commission d'investissement qui s'est élevée à 1 484 074 € au titre de l'exercice 2014, 243 698 € au titre de l'exercice 2013 et 101 315 € au titre de l'exercice 2012.

Le Directoire et la Société de Gestion sont évalués régulièrement par le Conseil de Surveillance sur leur capacité à i) faire progresser les performances par action de SELECTIRENTE et créer de la valeur pour les actionnaires, ii) développer la société sur son cœur de métier. La performance est notamment mesurée par la progression de l'Actif Net Réévalué (ANR) par action, ANR qui lui-même évolue largement, outre des facteurs de conjoncture économique et de marché, en fonction des valeurs locatives du patrimoine géré. Le Directoire présente ainsi régulièrement au Conseil de Surveillance les actions menées en matière de relocation, de renouvellement et de cession / déspecialisation de baux qui permettent de faire progresser les valeurs locatives.

## Le Conseil de Surveillance

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS OCCUPES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
MARTINIER Hubert	Président du Conseil de Surveillance	62 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Gérant de la SARL Hubert Martinier Patrimoine et Assurance Administrateur de CODICIL SA Membre du Conseil de surveillance de la SCPI EFIMMO Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BTP IMMOBILIER Président du Conseil de Surveillance de la SCPI HAUSSMANN IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE FRANCE PIERRE, puis de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE après fusion de ces deux SCPI Président du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION Membre de la SCPI GRAND PARIS PIERRE Liquidateur amiable de la SA GALVANOPLASTIE ET FONDERIE DU CENTRE – GFC
CHARON Jean-Louis	Vice- président du Conseil de Surveillance	57 ans	CS du 17/09/04, entériné par l'AG du 13 mai 2005, renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Représentant permanent de la SARL CHÂTEAUBRIAND comme Président de CITY STAR EQUITY SAS Président de CONFIM SAS Président de CITY STAR CAPITAL SAS représentant de la SAS HORUS GESTION SAS comme Président du Directoire de NEXSTAR GESTION SAS Président de SOBK SAS Représentant de la SAS SOBK comme Président d'HORUS CAPITAL 1 SAS Gérant de SEKMET EURL Gérant de la SCI LAVANDIERES Gérant de la SCI JLC VICTOR HUGO Gérant de la SARL HORUS GESTION SARL Co-gérant de la SARL CHATEAUBRIAND Censeur de NEXITY Censeur d'AFFINE Vice-président du Conseil de Surveillance de PAREF Administrateur de FONCIERE ATLAND Représentant de la SAS SOBK comme Président de FINHOTEL jusqu'en 2005 Administrateur de RDE jusqu'en 2005
DUHAMEL Sigrid	Membre du Conseil de Surveillance	49 ans	AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Trustee d'URBAN LAND INSTITUTE (ULI) Membre du Conseil d'Administration de l'association des directeurs immobiliers Administrateur indépendant de FONCIERE DES REGIONS Directeur immobilier de PSA PEUGEOT CITROEN Président de CBRE GLOBAL INVESTORS France (SA) Directeur du développement immobilier international de CARREFOUR PROPERTY

NOM	FONCTION	Age	Date 1ère nomination	Date fin de mandats	AUTRES MANDATS OCCUPES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
Philippe LABOURET	Membre du Conseil de Surveillance	74 ans	AG du 12 juin 2012, renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Membre du Conseil d'Administration de SOFIDY SA Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE 2 Membre du Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine Gérant de la SARL PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER Gérant de 21 sociétés patrimoniales
FLAMARION Antoine représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL	Membre du Conseil de Surveillance	41 ans	CS du 25 mars 2005 entériné par l'AG du 13 mai 2005, renouvelé à l'AG du 31 mai 2010	AG 2015 sur comptes 2014	Président de la SAS TIKEHAU CAPITAL Director de TIKEHAU CAPITAL PARTNERS UK LIMITED Director de TIKEHAU INVESTMENT LIMITED Director de TIM ASIA Director de TIKEHAU CAPITAL EUROPE Gérant de l'EURL TAKUME Gérant de F2 Administrateur de la SAS FINANCIERE FLO Administrateur du Groupe FLO Membre du Comité de Direction de HEEURICAP Président-Directeur Général de la SA SALVEPAR Représentant de TIKEHAU CAPITAL PARTNERS au Conseil d'Administration de la SA SALVEPAR Président du Comité de Surveillance de la SAS HAO Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Membre et Président du Conseil de Surveillance de la SAS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant qu'Administrateur et Président de la SAS TIKEHAU CAPITAL ADVISORS Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS MAKEMO Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS FAKARAVA Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS TRYPTIQUE Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS TDT Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Président de la SAS TIKEHAU MANAGEMENT Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant que Directeur Général de TCP PARTNERSHIP Représentant de la SAS TIKEHAU CAPITAL en tant qu'administrateur de SOFIDY SA Représentant de la SAS TRIPTYQUE en tant membre du Conseil de Surveillance d'ALMA PROPERTY
FAJARDY Philippe représentant de la Foncière de l'Erable (ex.SEDAF)	Membre du Conseil de Surveillance	52 ans	à la création en 1997 renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Directeur Général de la société Foncière de l'Erable Directeur Général délégué de NDFI - Nord de France Immobilier Directeur Général adjoint d'IMMNORD
HELLO ESCUDERO Hélène représentant de la société SOFIDIANE	Membre du Conseil de Surveillance	47 ans	CS du 9 mars 2007 entériné par l'AG du 12 juin 2007, renouvelé à l'AG du 28 mai 2013	AG 2018 sur comptes 2017	Représentant de SOFIDIANE au Conseil de Surveillance de la SPPICAV SOFIMMO
AUBRY Muriel représentant de la société LA MONDIALE PARTENAIRE	Membre du Conseil de Surveillance	52 ans	CS du 28 mars 2013 entériné par l'AG du 28 mai 2013	AG 2019 sur comptes 2018	Représentant permanent de AGECEM (SAS), administrateur de LA MONDIALE CASH (GIE) Directeur général et administrateur de AGECEM (SAS) Représentant permanent de LA MONDIALE, administrateur de OPCIMULTIMARKET (SPPICAV) Représentant permanent de VENTADOUR STRATÉGIE (SA) Directeur général et administrateur de VENTADOUR STRATÉGIE (SA) Gérant du 68 FAUBOURG (SARL) Représentant permanent de LA MONDIALE PARTENAIRE (SA), membre du Conseil de surveillance de ACTIPIERRE 3 (SCPI)

Jetons de présence attribués aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissements en 2014 :

Membres du Conseil de Surveillance	2012	2013	2014
M. Martinier (Président)	14 747 €	15 111 €	15 322 €
M. Charon (Vice-Président)	8 081 €	5 444 €	6 550 €
M. Amblard	909 €		
Mme. Duhamel		3 000 €	2 105 €
M. Labouret	909 €		3 158 €
AVIP	3 636 €	1 000 €	
LA MONDIALE PARTENAIRE		3 000 €	1 053 €
FONCIERE DE L'ERABLE (ex SEDAF)	1 818 €		2 105 €
TIKEHAU CAPITAL	1 818 €	4 000 €	1 053 €
SOFIDIANE	3 636 €	4 000 €	4 211 €
<b>Sous-Total</b>	<b>35 556 €</b>	<b>35 556 €</b>	<b>35 556 €</b>

Membres du Comité d'Investissements	2012	2013	2014
M. Charon (Président)	1 481 €		741 €
M. Martinier	1 481 €	2 222 €	2 222 €
M. Gervasi	1 481 €	2 222 €	741 €
M. Camilli			741 €
<b>Sous-Total</b>	<b>4 444 €</b>	<b>4 444 €</b>	<b>4 444 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>40 000 €</b>	<b>40 000 €</b>	<b>40 000 €</b>

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 est de 80 %. Le taux de présence des membres du Comité d'Investissements aux réunions depuis le 1<sup>er</sup> janvier s'élève quant à lui à 67 %.

## **GOVERNEMENT D'ENTREPRISE**

SELECTIRENTE s'attache vis-à-vis de ses actionnaires à mettre en œuvre les meilleures pratiques de gouvernance d'entreprise.

### **Indépendance des membres du Conseil de Surveillance**

La Société s'attache à respecter les principes d'indépendance des membres du Conseil de Surveillance. Au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent Document de Référence, six des huit membres du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE sont indépendants, soit 75 %.

### **Comité d'Investissements**

Afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé, dans sa réunion du 28 juillet 2006, la mise en place d'un Comité d'Investissements. Composé de deux membres et d'un observateur indépendant, ce comité a pour mission :

- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de la valeur du patrimoine de la Société,
- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 15 % de la valeur du patrimoine de la Société.

Il est en outre informé périodiquement par le Directoire de tous les investissements directs ou indirects et de tous les arbitrages projetés ou engagés.

Le Comité d'Investissements est composé de :

- Monsieur Jean-Louis CHARON\*, Président,
- Monsieur Hubert MARTINIER\*, membre,
- Monsieur Laurent CAMILLI, observateur indépendant.

Monsieur Laurent CAMILLI a été nommé observateur indépendant du comité d'investissement en remplacement de Monsieur Pierre GERVASI par le Conseil de Surveillance du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

\* par ailleurs membres indépendants du Conseil de Surveillance. Cette indépendance au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent Document de Référence a été examinée lors du conseil de surveillance d'août 2006 préparatoire à l'introduction en bourse de la Société.

Ce comité s'est réuni en mars, septembre et novembre 2014 afin d'étudier les investissements de l'exercice. Le taux de présence des membres est de 67 %.

### Comité d'audit

Le Conseil de surveillance de Selectirente a mis en place, en date du 1<sup>er</sup> septembre 2010, un Comité d'audit. Composé de deux membres, ce comité est chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière,
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- du contrôle légal des comptes par les commissaires aux comptes
- et de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Par ailleurs, le Comité émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation à l'Assemblée Générale, rend compte au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Comité d'audit est composé de :

- Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
- Jean-Louis CHARON, membre.

Le comité d'audit est régi par un règlement intérieur définissant son fonctionnement et ses missions. Il s'est réuni le 31 mars 2015 afin d'examiner notamment l'information financière au titre de l'exercice 2014.

### Dispositif de contrôle interne

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

Le dispositif de contrôle interne de SOFIDY est essentiellement constitué :

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

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la Société de Gestion : les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, les conditions de recrutement, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions. Les principes portent sur le respect de la liste des habilitations, la séparation des tâches, les contrôles aléatoires et systématiques et les rapprochements comptables.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles reportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes rendus font

régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

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

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



*Rue du Cherche-Midi – Paris 6<sup>e</sup>*

## HONORAIRES VERSES AUX CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur la sécurité financière et en vertu de l'article L. 820-3 du Code de Commerce, le montant des honoraires versés aux Commissaires aux Comptes doit être porté à la connaissance des actionnaires. Au titre de l'exercice 2014, les honoraires versés au cabinet KPMG se sont élevés à :

- Honoraires de commissariat aux comptes et prestations liées : 60 300 € HT,

	KPMG Audit			
	Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1
<b>Audit</b>				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes				
- Emetteur	52 800 €	50 500 €	88%	92%
- Filiales intégrées globalement				
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
- Emetteur	7 500 €	4 400 €	12%	8%
- Filiales intégrées globalement				
<i>Sous-total</i>	<b>60 300 €</b>	<b>54 900 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>				
- Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>60 300 €</b>	<b>54 900 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*SELECTIRENTE n'établissant pas de comptes consolidés, il n'existe pas de co-commissariat aux comptes*

## RISQUES ET INCERTITUDES

Les facteurs de risque susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats sont présentés, sans que la liste en soit exhaustive, page 113 du présent Document de Référence.



Place Wilson – Toulouse (31)

## DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Conformément à l'article L. 225-100 alinéa 7 du Code de commerce, nous vous indiquons que les Assemblées Générales Mixtes des 12 juin 2012 et 26 mai 2014 ont consenti au Directoire les délégations et autorisations d'émettre des actions et autres valeurs mobilières suivantes (ces Assemblées Générales ont annulé et remplacé toutes les précédentes délégations) :

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de l'autorisation	Utilisation en 2014
5 <sup>e</sup> de l'AGM du 26 mai 2014	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	20 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital 30 000 000 euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 26 mai 2014	
6 <sup>e</sup> de l'AGM du 26 mai 2014	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance	20 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital 30 000 000 euros pour les titres de créances Dans la limite des plafonds de la 5 <sup>e</sup> résolution (AGM du 26/05/14)	26 mois à compter du 26 mai 2014	
7 <sup>e</sup> de l'AGM du 26 mai 2014	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital	Dans les limites légales et s'imputant sur le plafond de 20 000 000 prévus dans la 5 <sup>e</sup> résolution (AGM du 26/05/14)	26 mois à compter du 26 mai 2014	
8 <sup>e</sup> de l'AGM du 26 mai 2014	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres	5 000 000 euros de montant nominal dans les limites du plafond prévu par la 5 <sup>e</sup> résolution (AGM du 26/05/14)	26 mois à compter du 26 mai 2014	
9 <sup>e</sup> de l'AGM du 26 mai 2014	Emission de bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique	15 000 000 euros de montant nominal étant précisé que le nombre maximum de bons qui pourra être émis ne pourra excéder 30% du capital de la Société au jour de la décision d'émission dans les limites du plafond prévu par la 5 <sup>e</sup> résolution (AGM du 26/05/14)	18 mois à compter du 26 mai 2014	
10 <sup>e</sup> de l'AGM du 26 mai 2014	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10% du capital par période de 24 mois	18 mois à compter du 26 mai 2014	
13 <sup>e</sup> de l'AGM du 12 juin 2012	Emission d'options de souscription ou d'achat d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce	1,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 12 juin 2012	
14 <sup>e</sup> de l'AGM du 12 juin 2012	Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre	0,5% du capital de la Société au jour de la décision d'attribution	38 mois à compter du 12 juin 2012	

Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2014 est fixé à 20 000 000 euros (le « Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital ») et n'a pas été utilisé au 31 décembre 2014.

## **RAPPORT DU DIRECTOIRE SUR DIVERSES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **Quatrième résolution - Assemblée Générale Ordinaire**

*(Renouvellement de la société TIKEHAU CAPITAL en qualité de membre du Conseil de Surveillance)*

Constatant que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société TIKEHAU CAPITAL arrive à échéance à l'issue de la prochaine assemblée, le Directoire propose de renouveler ce mandat pour une durée de 6 ans, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

La société TIKEHAU CAPITAL est représentée au conseil par Monsieur Antoine FLAMARION.

Diplômé de l'Université Paris IX Dauphine en Finance et de l'Université Paris I Sorbonne en Droit, Antoine FLAMARION débute sa carrière chez Merrill Lynch à Paris où il participe aux investissements immobiliers pour compte propre de la banque. Il rejoint ensuite la banque Goldman Sachs à Londres au sein du département Mortgage & Principal Finance Group pour laquelle il réalise plusieurs opérations d'investissement et de financement sur les marchés européens et notamment français. Il crée en 2004 le groupe Tikehau.

Les mandats exercés par Monsieur Antoine FLAMARION sont présentés en page 29.

Antoine FLAMARION est le fils de Christian FLAMARION, Président de SOFIDY.

### **Cinquième résolution - Assemblée Générale Ordinaire**

*(Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)*

Le Directoire propose de proroger les dispositions de la 4<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2014 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies dans les articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement Européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003. Cette autorisation a pour objet de permettre notamment à la Société d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de ses propres actions dans le cadre d'un contrat de liquidité, d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, à l'occasion de l'exercice de droits attachés à titres donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société, d'annuler les actions achetées.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

### **Sixième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Emission de bons de souscriptions d'actions à attribuer à titre gratuit aux actionnaires de la société en période d'offre publique)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 9<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2014 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider de l'émission de bons de souscription d'actions à attribuer à titre gratuit aux actionnaires de la société en période d'offre publique. Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à 15 000 000 euros, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital en application de la présente délégation s'imputerait sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital. Le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder 30 % du capital de la Société au jour de la décision d'émission.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

**Septième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**  
*(Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 10<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2014 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déciderait, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il déciderait dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

**Huitième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**  
*(Délégation de pouvoir à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 13<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2012 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire sa compétence pour décider de consentir, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de Commerce, après accord du Conseil de Surveillance, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi. Les options de souscription et d'achat consenties ne pourraient donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 1,5 % du capital social au jour de la décision du Directoire, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ne s'imputerait pas sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital. Le prix lors de l'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions serait fixé par le Directoire le jour où les options seront consenties. Dans le cas d'octroi d'options de souscription, ce prix ne pourrait pas être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché d'Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties. Dans le cas d'octroi d'options d'achat d'actions, ce prix ne pourrait être inférieur ni à la valeur indiquée ci-dessus, ni à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce. Si la Société réalisait l'une des opérations prévues par l'article L. 225-181 du Code de commerce, le Directoire prendrait, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires y compris, le cas échéant, en procédant à un ajustement du nombre des actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération ;

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

**Neuvième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**  
*(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre)*

Le Directoire propose de renouveler les dispositions de la 14<sup>e</sup> résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2012 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il propose ainsi à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à procéder, après accord du Conseil de Surveillance, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société. Le nombre total d'actions attribuées ne pourrait excéder plus de 0,5 % du capital de la Société au jour de la décision du Directoire, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ne s'imputerait pas sur le Plafond Maximum Global d'Augmentation de Capital.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

### **Dixième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Modification de l'article 11-III des statuts «Droits et obligations attachés aux actions» à l'effet d'écarter la disposition de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 relative à l'acquisition d'un droit de vote double de droit par les actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire)*

L'article 7 de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 dite « Loi Florange » accorde un droit de vote double légal attaché aux actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

A compter du 3 avril 2016, ce droit de vote double devient légal s'il n'est pas interdit par les statuts. En raison des diverses difficultés notamment de suivi, que ces droits de vote double entraîneraient, il est proposé de supprimer ce droit de vote double légal en modifiant les statuts.

Dans la nouvelle rédaction proposée de l'article 11-III des statuts, « le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une seule voix au sein des assemblées générales d'actionnaires quels que soient la durée et le mode de détention de cette action.»

### **Onzième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Modification de l'article 12 alinéas 1 et 3 des statuts «Information sur la détention du capital» à l'effet de mettre à jour les dispositions statutaires relatives aux pourcentages et délai de déclaration de franchissement de seuil avec les dispositions des articles L233-7 du Code de commerce modifiées par les lois n°2010-1249 du 22 octobre 2010 et n° 2012-387 du 22 mars 2012, et en application de l'art 223-14 du RG AMF)*

La loi n°2010-1249 de régulation bancaire et financière (LRBF) du 22 octobre 2010 a remplacé le seuil déclencheur de l'offre obligatoire de 33 1/3 inscrit à l'article L233-7 du Code de Commerce, par le seuil de 30%, ajoutant ce dernier à la liste figurant audit article.

Par ailleurs, la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 et l'article 223-14 du RG AMF, ont modifié les délais de déclaration de franchissement de seuil, en les raccourcissant de 5 jours à 4 jours.

En conséquence, il convient de mettre à jour les dispositions de l'article 12 des statuts.

Dans la nouvelle rédaction proposée de l'article 12 alinéas 1 et 3 des statuts «Information sur la détention du capital», il est proposé d'ajouter le seuil de 30%, et de remplacer l'ancien délai de déclaration de cinq (5) jours de bourse à compter du franchissement de seuil, par le nouveau délai de « quatre (4) jours de négociation suivant le jour du franchissement de seuil de participation ».

### **Douzième résolution – Assemblée Générale Extraordinaire**

*(Modification de l'article 29 des statuts «Accès aux assemblées - Pouvoirs» à l'effet de mettre à jour les dispositions statutaires relatives aux délais de réception des votes par correspondance par la société, pour tenir compte des nouveaux délais d'inscription en compte des actions pour avoir accès aux assemblées en application de l'article R225-85 du code de commerce, mais également sur les modalités de représentation des actionnaires aux assemblées générales modifiées par l'ordonnance n° 2010-1511 du 9 décembre 2010 - art 3)*

La date d'établissement de la liste des actionnaires habilités à participer à une assemblée générale d'actionnaires, la date d'établissement de la liste des obligataires habilités à participer à une assemblée générale d'obligataires, et la date butoir d'inscription à l'ordre du jour d'un point ou d'une résolution déposés par un actionnaire, ont été réduits de trois (3) à deux (2) jours ouvrés, par le décret n°2014-1466 du 8 décembre 2014, modifiant notamment l'article R225-85 du Code de commerce.

En conséquence, pour avoir accès aux assemblées, tout actionnaire devra être propriétaire de ses actions ou être inscrit en compte d'actionnaire, deux jours ouvrés précèdent l'assemblée au lieu de trois antérieurement, et pour le vote par correspondance il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la société, deux (2) jours ouvrés précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris. En conséquence, il convient de mettre à jour les dispositions de l'article 29 des statuts.

La présente assemblée générale est également l'occasion de mettre à jour d'autres dispositions de l'article 29 des statuts pour tenir compte de la possibilité pour tout actionnaire de société cotée de se faire représenter par toute personne physique ou morale de son choix aux assemblées générales, opportunité instituée par l'article 3 de l'ordonnance n° 2010-1511 du 9 décembre 2010.

## INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES

L'article 225 de la loi n° 2010-788 dite « Grenelle 2 » et son décret d'application n° 2012-557 du 24 avril 2012 renforcent les informations obligatoires à publier dans le rapport de gestion en matière sociale, environnementale et sociétale.

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

Il est précisé que la société SELECTIRENTE, ayant délégué sa gestion à SOFIDY, n'emploie aucun salarié. Les rubriques relatives aux informations sociales ne trouvent donc pas à s'appliquer.

### DONNEES SOCIALES

Non applicable.

### DONNEES ENVIRONNEMENTALES

#### a) Politique générale en matière environnementale

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

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 43 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre<sup>1</sup>. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine.

Consciente de l'importance de ces enjeux SELECTIRENTE s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

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

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, Loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction des consommations d'énergie de 38% d'ici 2020 pour l'ensemble du parc tertiaire existant. Dans l'attente des décrets d'application de ces engagements ambitieux et bien que le mouvement d'obsolescence des actifs se fera en plusieurs étapes, SELECTIRENTE anticipe ces obligations et travaille à l'analyse technique des actifs accompagnée de diagnostics de performance énergétique. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et la mise à niveau progressive du patrimoine tournée vers la réduction des consommations d'énergie.

Dans le cadre de cette politique de rénovation SELECTIRENTE travaille à l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM...) valorisant durablement les actifs concernés.

Cette démarche passe également par la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales. SELECTIRENTE est convaincue que la réduction de l'empreinte énergétique passe d'abord par une réflexion menée en commun avec les locataires sur l'utilisation des locaux et la mise en place de systèmes plus

<sup>1</sup> Source : plaquette de présentation générale des dispositifs "Les économies d'énergie dans le bâtiment", Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire – ADEME, avril 2008.

économiques en ressources naturelles, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores.

Cette réflexion environnementale a amené SELECTIRENTE à faire de la performance environnementale un critère significatif dans sa politique d'investissement et d'arbitrage.

L'ensemble des diagnostics et plans d'actions a été initié en 2011, sa mise en place a été accompagnée par une mission de conseil consistant à instaurer des outils de pilotage et de reporting ainsi qu'à sensibiliser les équipes et les prestataires aux meilleures pratiques. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.

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

La société SELECTIRENTE, ayant délégué sa gestion à SOFIDY, n'emploie aucun salarié.

La Société de Gestion SOFIDY organise régulièrement des sessions de formation à destination de ses salariés gestionnaires techniques et immobiliers en matière de protection de l'environnement. A ce titre, SOFIDY a organisé en 2012 une formation concernant l'impact sur les baux commerciaux des évolutions réglementaires en matière de développement durable et une formation concernant l'intégration des données environnementales dans le système d'information de SOFIDY.

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

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

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

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

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

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

Aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement n'a été nécessaire.

## **b) Pollution et gestion des déchets**

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

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

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

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

A ce titre, la Société de Gestion SOFIDY a mis en place un « Guide des bonnes pratiques » visant à informer les principaux locataires des bonnes pratiques en matière environnementale, notamment en termes de gestion des déchets.

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

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

### **c) Utilisation durable des ressources**

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

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

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

A ce titre, le « Guide des bonnes pratiques » mis en place par SOFIDY permet d'informer les principaux locataires des bonnes pratiques en termes de consommation d'eau.

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

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

Par ailleurs, la Société de Gestion SOFIDY a mis en place une politique de collecte et de recyclage de ses déchets papiers avec La Poste.

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

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

Enfin, SELECTIRENTE s'appuie sur une étroite coopération avec ses locataires afin de réduire la consommation d'énergie des actifs existants. A ce titre, le « Guide des bonnes pratiques » mis en place par SOFIDY permet d'informer les principaux locataires des bonnes pratiques en matière environnementale.

SELECTIRENTE a démarré une démarche de recensement des consommations d'énergie qui porte à ce stade sur les baux supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>. Quatre actifs sont concernés au 31 décembre 2014 et l'exhaustivité de l'information a bien été obtenue.

Ville	CP	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Estimation Consommation Primaire kwh*	Coût énergie € TTC*	Etiquette Bat Economique	Faible émission GES
Fleury-lès-Aubray	45400	Rue André Desseaux	4 000	1 448 544	64 487	E	A
Vaulx-en-Velin	69120	7 rue des Frères Lumière	4 372	858 467	41 743	C	C
Alfortville	94140	Chemin de Villeneuve-Saint-Georges	6 420	574 543	26 141	D	E
Saint-Quentin	02100	6/11/13 rue de la Sellerie	2 010	632 855	36 534	E	E

(\* ) Extrait des DPE par estimation méthode 3 CL (méthode de calcul s'appuyant sur des valeurs de référence dans le cadre d'une utilisation standard du bâtiment)

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

### *L'utilisation des sols*

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

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

### **d) Changement climatique**

#### *Les rejets de gaz à effet de serre*

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

#### *L'adaptation aux conséquences du changement climatique*

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

### **e) Protection de la biodiversité**

#### *Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité*

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

## **DONNEES SOCIETALES**

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

#### *En matière d'emploi et de développement régional*

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

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

#### *Sur les populations riveraines ou locales*

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

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

### *Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations*

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

### *Les actions de partenariat ou de mécénat*

La société SOFIDY est signataire depuis 2012 des Principes for Responsible Investment, une initiative qui vise à promouvoir les démarches en faveur des préoccupations environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (<http://www.unpri.org>).

## **c) Sous-traitance et fournisseurs**

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

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

La société SOFIDY a par ailleurs mis en place une procédure d'évaluation de ses prestataires.

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

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

## **d) Loyauté des pratiques**

### *Les actions engagées pour prévenir la corruption*

Dans le cadre de son activité de gestion de fonds immobiliers, la société de gestion SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 07000042 et est soumise à son contrôle.

Le « Code de déontologie des sociétés de gestion de SCPI » et le « Règlement de déontologie des OPCVI » sont annexés au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ces codes.

Le dispositif de contrôle interne de SOFIDY prévoit notamment :

- un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne),
- un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- la formation et l'information régulière des services concernant la réglementation en vigueur et les procédures internes applicables.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » prévoit notamment la déclaration au RCCI de tout cadeau ou avantage reçu par collaborateur représentant un montant supérieur à 150 € et le refus tout cadeau d'un montant supérieur à 500 €.

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

En tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies déterminées par les articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la construction et de l'habitation. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, il est procédé à

une visite de réception par la commission de sécurité. Après avis positif de la commission de sécurité, le maire autorise l'ouverture de l'établissement par arrêté. Par ailleurs, une visite en vue de vérifier le respect des normes de sécurité a lieu périodiquement.

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

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

#### *Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme*

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

## **NOTE METHODOLOGIQUE DE REPORTING DES INFORMATIONS RSE**

La démarche de reporting RSE de SELECTIRENTE se base sur les articles L.225-102-1, R.225-104 et R.225-105-2 du Code de commerce français.

### **1 Période de reporting**

Les informations collectées couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier de l'année N au 31 décembre de l'année N, sans distinction entre les différentes informations. La remontée de ces informations s'effectue à une fréquence annuelle.

### **2 Périmètre**

Le périmètre de reporting RSE a pour objectif d'être représentatif des activités de la Société. Il est défini selon les règles suivantes :

- La Société ne contrôlant aucune filiale ou participation, le périmètre de reporting est constitué de SELECTIRENTE S.A.
- SELECTIRENTE S.A. ne portant pas de salariés, le reporting des informations sociales n'est pas applicable à la Société.
- Ce périmètre n'inclut pas d'activité de siège de la Société génératrice d'impacts environnementaux.

### **3 Indicateurs de performance**

La Société a débuté en 2014 la mise en place d'une collecte d'indicateurs représentatifs des impacts environnementaux et sociétaux liés à son activité et des risques associés aux enjeux des métiers exercés. Cette démarche, rendue difficile par la nécessité de collecter les informations quantitatives auprès des locataires de la Société, sera développée lors des prochains exercices.

### **4 Consolidation et contrôle interne**

Les informations qualitatives sont collectées de manière centralisée par la société de gestion SOFIDY. Les données sont contrôlées et validées par la Société de Gestion SOFIDY.

### **5 Contrôles externes**

En application des obligations réglementaires exigées par l'article 225 de la loi Grenelle 2 et son décret d'application du 24 avril 2012, SELECTIRENTE a demandé à partir de l'exercice 2013 à son Commissaire aux comptes désigné Organisme Tiers Indépendant un rapport comportant une attestation relative à l'établissement des informations devant figurer dans le rapport de gestion et un avis motivé sur la sincérité des informations publiées.

## PERSPECTIVES

SELECTIRENTE entend profiter en 2015 de l'effet plein des investissements de l'exercice 2014 et d'un coût de la dette encore optimisé par des opérations de refinancement toujours très favorables. La Société est confiante dans sa capacité à générer des performances à nouveau en progression en 2015.



*Avenue Miromesnil – Paris (8<sup>e</sup>)*

# RAPPORT FINANCIER 2014

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2014

ACTIF <i>En euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/14			Exercice N-1, clos le 31/12/13
	BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
Concession, Brevets	1	-	1	1
Frais d'établissement	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	2 417 426	1 295 743	1 121 683	898 877
<b>Immobilisations Corporelles</b>				
Terrains	58 274 118	-	58 274 118	46 525 002
Constructions	136 912 158	26 995 891	109 916 268	92 655 470
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	665 724	-	665 724	1 057 763
<b>Immobilisations Financières</b>				
TIAP*	5 788 114	-	5 788 114	4 739 066
Créances rattachées à des TIAP	-	-	-	-
Fonds de roulement	92 359	-	92 359	81 212
Autres immobilisations financières	1 384 254	-	1 384 254	331 307
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>205 534 155</b>	<b>28 291 634</b>	<b>177 242 521</b>	<b>146 288 699</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>				
Créances locatives	13 027	-	13 027	513 252
Créances douteuses	1 616 314	858 393	757 921	213 407
Clients factures à établir	72 285	-	72 285	137 792
Locataires charges à rembourser	942 193	-	942 193	1 185 832
<b>Autres créances</b>				
Créances fiscales	110 528	-	110 528	91 658
Produits à recevoir	213 901	-	213 901	182 066
Débiteurs divers	68 573	65 645	2 929	-
Fournisseur débiteurs	9 374	-	9 374	-
<b>Trésorerie</b>				
Valeurs mobilières de placement	190 521	94	190 426	15 324 768
Instruments de trésorerie	0	-	0	22 966
Disponibilités	1 327 071	-	1 327 071	1 713 021
<b>Charges constatées d'avance</b>				
	-	-	-	22 906
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>4 563 788</b>	<b>924 132</b>	<b>3 639 657</b>	<b>19 407 668</b>
Prime de remboursement des Obligations	744 123	-	744 123	892 948
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>210 842 067</b>	<b>29 215 766</b>	<b>181 626 301</b>	<b>166 589 315</b>

\* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2014 (SUITE)

<b>PASSIF</b> <i>En euros</i>	<b>Exercice N,</b> <b>clos le 31/12/14</b>	<b>Exercice N-1,</b> <b>clos le 31/12/13</b>
Capital social	23 453 888	23 453 888
Primes d'émission	16 618 614	16 618 614
Ecart de réévaluation	14 943 254	15 279 384
Ecart de réévaluation distribuable	4 706 598	4 370 468
Réserve légale	1 582 568	1 376 317
Réserve indisponible	37 030	120 859
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	4 465 198	4 270 936
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4 406 271</b>	<b>4 125 006</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>70 225 325</b>	<b>69 627 376</b>
Provisions pour risques	60 000	201 282
Provisions pour charges	317 635	280 492
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>377 635</b>	<b>481 774</b>
<b>Emprunts</b>		
Dette financière sur obligations convertibles	15 059 322	15 059 322
Emprunts auprès des établissements de crédit	89 684 880	75 502 136
Emprunts et dettes financières diverses	298 353	263 262
Dépôt de garantie	3 178 060	2 822 321
<b>Dettes</b>		
Clients avoirs à établir	284 476	199 638
Clients créditeurs	510 715	275 657
Clients avances sur charges	961 860	1 224 461
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	481 300	598 439
Dettes fiscales et sociales	279 181	298 503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Créditeurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	273 532	220 257
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>-</b>	<b>4 506</b>
<b>DETTES</b>	<b>111 023 341</b>	<b>96 480 165</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>181 626 301</b>	<b>166 589 315</b>

## COMPTE DE RESULTAT 2014

<i>En euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/14	Exercice N, clos le 31/12/13
<b>Produits d'exploitation</b>		
Loyers	12 993 977	11 996 362
Revenus des usufruits et participations	764 936	694 718
Revenus annexes	201 811	255 270
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>13 960 724</b>	<b>12 946 350</b>
Charges locatives refacturables	857 623	759 776
Taxes refacturables	962 153	940 418
Commissions et courtages	69 647	17 314
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	626 827	312 748
Autres produits	5	2 342
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>16 476 978</b>	<b>14 978 948</b>
<b>Charges immobilières</b>		
Charges locatives non refacturables	240 081	237 423
Charges locatives refacturables	857 623	759 776
Entretien non refacturable	76 552	89 871
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>		
Taxes non refacturables	200 545	171 584
Taxes refacturables	962 153	940 418
Autres impôts	187 994	163 624
<b>Autres achats et charges externes</b>		
Rémunération de la société de gestion	1 096 866	1 034 771
Honoraires	374 135	349 943
Assurances	38 210	43 855
Services bancaires	50 200	291 347
Autres achats	23 591	18 505
<b>Dotations d'exploitation</b>		
Dotations aux amortissements	4 567 161	4 075 154
Dotations aux provisions pour créances douteuses	461 508	340 346
Dotations aux provisions pour gros entretien	93 796	80 649
Dotations aux provisions pour risques	-	-
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir	-	-
<b>Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)</b>	<b>347 180</b>	<b>53 381</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>9 577 594</b>	<b>8 650 646</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6 899 385</b>	<b>6 328 302</b>

## COMPTE DE RESULTAT 2014 (SUITE)

<i>En euros</i>	Exercice N, clos le 31/12/14	Exercice N, clos le 31/12/13
<b>Produits financiers</b>		
Produits sur créances rattachées à des participations	-	-
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	78 106	91 734
Produits nets sur cessions des immobilisations financières	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	50 916	15 414
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
<b>Total des produits financiers</b>	<b>129 022</b>	<b>107 148</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts et charges assimilés	3 039 929	2 278 940
Charges nettes sur cessions de VMP	16 113	2 576
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières	-	-
Autres intérêts et charges assimilés	217 149	240 269
Dotations aux amortissements et aux provisions	148 919	6 116
<b>Total des charges financières</b>	<b>3 422 111</b>	<b>2 527 901</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 3 293 089</b>	<b>- 2 420 753</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>3 606 295</b>	<b>3 907 549</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	30 686	38 005
Produits exceptionnels sur opérations en capital	3 881 828	1 535 561
Reprise sur provisions et transferts de charges	185 032	131 969
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>4 097 547</b>	<b>1 705 535</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	10 381	131 173
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 817 359	1 155 548
Dotations aux amortissements et provisions	524 946	199 600
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>3 352 686</b>	<b>1 486 321</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>744 861</b>	<b>219 214</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>- 55 115</b>	<b>1 757</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>4 406 271</b>	<b>4 125 006</b>

## I – Faits marquants de l'exercice

Aucun événement marquant en 2014 et aucun événement postérieur susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes de l'exercice ne sont à signaler.

## II - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2014 sont établis selon les principes du Plan Comptable Général. SELECTIRENTE n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base ci-après :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance de l'exercice,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

- **Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tous frais inclus). L'usufruit temporaire de parts de SCPI est amorti de façon linéaire sur la durée du démembrement.

- **Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tous frais inclus).

- Quote-part terrain et répartition par composants

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, SELECTIRENTE a décidé de porter la quote-part des terrains dans la valeur des pieds d'immeubles nouvellement acquis à 35 % contre 20 % auparavant. L'affectation par composant restant quant à elle inchangée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, le coût d'acquisition des immobilisations corporelles est par conséquent réparti de la manière suivante depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 :

	Pieds d'immeubles		Magasins de périphérie	
	quote-part valeur globale	quote-part composants	quote-part valeur globale	quote-part composants
Terrain	35%		20%	
Structure / Gros œuvre		80%		75%
Extérieurs (toiture, façade, ...)	65%	15%	80%	20%
Aménagements intérieurs et installations générales		5%		5%

- Réévaluation des immobilisations dans le cadre de l'adoption du régime fiscal SIIC à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2007

SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Dans le cadre de cette option et conformément à la possibilité qui lui était offerte, la Société a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières.

*Durées d'amortissement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007*

S'agissant des immeubles, la Société a décidé d'amortir chacun des composants réévalués au 1<sup>er</sup> janvier 2007 sur la base des durées d'origine. Ces durées sont celles retenues lors de la mise en œuvre des composants le 1<sup>er</sup> janvier 2005 à l'exception de la durée d'amortissement du composant gros œuvre des pieds d'immeubles qui passe de 40 ans précédemment à 60 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Cette évolution est conforme à la position de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et aux pratiques observées chez les principales foncières murs de commerces et/ou murs parisiens de la place.

Les méthodes d'amortissements sont donc les suivantes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 :

Composants	Pieds d'immeubles		Magasins de périphérie	
	Mode	Durée	Mode	Durée
Structure / gros œuvre	Linéaire	60 ans	Linéaire	30 ans
Extérieurs (toiture, façade...)	Linéaire	15 ans	Linéaire	15 ans
Aménagements intérieurs et installations générales	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier donné (contraction des flux nets de trésorerie générés, dégradation, baisse de la valeur d'expertise, ou chute significative de la valeur de marché, ...), un test de dépréciation est mené. Il conduit, le cas échéant, à constater une provision pour dépréciation dès lors que la valeur actuelle de l'actif concerné (correspondant à une évaluation de la Société de Gestion notamment sur la base des rapports des évaluateurs externes) est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable (hors quote-part de frais et droits non amortis). Au titre de l'exercice 2014, des reprises de provisions ont été réalisées pour un montant total de 19 666 € et de nouvelles dotations ont été constituées pour un montant total de 351 396 €.

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition frais inclus. En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est le cas échéant constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2014.

- *Créances*

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas si le loyer ou les charges sont impayés depuis 6 mois, cette analyse conduisant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT diminuées du dépôt de garantie HT).

- *Frais d'augmentation de capital / prime d'émission*

La société a opté pour l'enregistrement des frais d'augmentation de capital en diminution de la prime d'émission pour leur montant net d'impôt. Aucune augmentation de capital n'a été réalisée en 2014.

- *Frais d'émission des obligations / prime de remboursement des obligations*

Les frais d'émission de l'obligation convertible émise en décembre 2013 (256 138 €) ont été intégralement comptabilisés en charges d'exploitation sur l'exercice 2013, sans étalement.

La prime de remboursement est amortie selon le mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

### **III - Notes sur les postes du bilan**

---

- *Immobilisations incorporelles*

Elles sont exclusivement constituées d'usufruits temporaires de parts de SCPI dont la liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

- *Immobilisations corporelles*

Elles sont constituées des immeubles constituant le patrimoine immobilier locatif dont la liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières concernent principalement des parts de SCPI acquises en pleine propriété et une participation de 5 % dans la SAS CIMES & Cie. Leur liste est fournie dans les tableaux de composition du patrimoine.

• *Etat des immobilisations au 31 décembre 2014*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2013 Valeurs Brutes	Augmentation		Diminution		31/12/2014 Valeurs brutes
		Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais d'établissement						
Concession, Brevets	1					1
Autres immobilisations incorporelles	2 464 804		517 140		564 518	2 417 426
<b>TOTAL</b>	<b>2 464 805</b>	-	<b>517 140</b>	-	<b>564 518</b>	<b>2 417 427</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	46 525 003		12 624 722		875 606	58 274 118
Constructions	115 681 270		23 824 270		2 593 381	136 912 158
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	1 057 762		497 346	889 384		665 724
<b>TOTAL</b>	<b>163 264 035</b>	-	<b>36 946 337</b>	<b>889 384</b>	<b>3 468 987</b>	<b>195 852 001</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
TIAP*	4 739 067		1 049 048			5 788 114
Créances rattachées aux TIAP*	-					-
Fonds de roulement	81 212		12 606		1 459	92 359
Autres immobilisations financières	331 308		1 175 496		122 549	1 384 254
<b>TOTAL</b>	<b>5 151 587</b>	-	<b>2 237 149</b>	-	<b>124 009</b>	<b>7 264 727</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>170 880 427</b>	-	<b>39 700 627</b>	<b>889 384</b>	<b>4 157 514</b>	<b>205 534 155</b>

\* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les immobilisations en cours sont constituées des indemnités d'immobilisation versées à l'occasion de la signature de promesses de vente en vue d'acquérir des actifs, ainsi que des travaux en cours à la clôture de l'exercice.

• *Etat des amortissements et provisions au 31 décembre 2014*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2013	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2014
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 565 928	294 334	564 518	1 295 743
<b>TOTAL</b>	<b>1 565 928</b>	<b>294 334</b>	<b>564 518</b>	<b>1 295 743</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	22 504 508	4 272 827	736 985	26 040 351
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL</b>	<b>22 504 508</b>	<b>4 272 827</b>	<b>736 985</b>	<b>26 040 351</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 070 436</b>	<b>4 567 161</b>	<b>1 301 503</b>	<b>27 336 094</b>

\* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2013</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminution Reprises</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	521 291	477 999	43 750	955 540
Sur immobilisations financières	-			
Sur créances clients	827 823	461 508	430 938	858 393
Sur autres créances	65 645	94		65 739
<b>TOTAL</b>	<b>1 414 759</b>	<b>939 601</b>	<b>474 688</b>	<b>1 879 672</b>

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 955 540 € se décomposent en :

- 155 727 € de provisions pour dépréciation de composants pour lesquels des travaux de remplacement ou de renouvellement sont identifiés et sont déjà engagés ou vont intervenir sur l'exercice suivant,
- 799 813 € de provisions pour dépréciation d'actifs pour lesquels des indices de perte de valeur ont été identifiés. Les pertes de valeur constatées ont été calculées par différence entre la valeur nette comptable hors frais d'acquisition et la valeur d'expertise hors droits. Elles se décomposent ainsi :
  - 386 600 € pour une boutique situé rue Vaugirard à Paris (15<sup>e</sup>),
  - 293 841 € pour deux magasins de périphérie à Puygouzon (81),
  - 37 637 € pour une boutique 8 rue Saint-Spire à Corbeil (91),
  - 81 734 € pour un commerce de centre-ville avenue Cernuschi à Menton (06).

Les provisions sur créances clients correspondent aux provisions constituées sur clients douteux.

Les provisions sur autres créances portent principalement sur une créance relative au solde de la vente de la participation ANTIKEHAU SAS réalisée en décembre 2005. Dans le cadre de cette cession, une partie du prix de vente a été séquestrée en couverture de la garantie d'actifs et de passifs octroyée à l'acheteur et décrite dans les engagements hors bilan. A la clôture de l'exercice 2014, seul le montant résiduel non encaissé du séquestre figure à l'actif pour 65 645 €. Le solde est intégralement provisionné compte tenu du risque de recouvrement identifié. Pour mémoire, la plus-value réalisée en 2005 a été de 3 588 830 €, nette de frais et avant impôt.

• *Etat des créances au 31 décembre 2014*

<i>En euros</i>	<b>Montant Brut</b>	<b>A un an au plus</b>	<b>A plus d'un an</b>
<b>Créance de l'actif immobilisé</b>			
Autres immobilisations financières	92 359		92 359
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients	13 027	13 027	
Clients douteux et litigieux	1 616 314	1 616 314	
Autres créances clients	942 193	942 193	
Clients -facture à établir	72 285	72 285	
Etat : Impôt sur les bénéfices			-
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	110 528	110 528	
Etat : Autres impôts, taxes			-
Groupe et associés			
Débiteurs divers	77 948	77 948	
Produits à recevoir	213 901	213 901	
Charges constatées d'avance	-	-	
<b>TOTAL</b>	<b>3 138 555</b>	<b>3 046 197</b>	<b>92 359</b>

• *Tableau de variation des capitaux propres*

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2013	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	15 279 384			- 336 130	14 943 254
Ecart de réévaluation distribuable	4 370 468			336 130	4 706 598
Réserve Légale	1 376 317		206 250		1 582 568
Réserve Indisponible	120 859		- 83 829		37 030
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	4 270 936		194 262		4 465 198
Résultat de l'exercice	4 125 006		- 4 125 006	4 406 271	4 406 271
<b>Capitaux Propres</b>	<b>69 627 376</b>	<b>-</b>	<b>- 3 808 323</b>	<b>4 406 271</b>	<b>70 225 325</b>
Dividendes versés			3 808 323		

• *Capital social*

Au 31 décembre 2014, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 23 453 888 euros et se compose de 1 465 868 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

• *Ecart d'évaluation*

Dans le cadre de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SELECTIRENTE a décidé de procéder à une réévaluation comptable des immobilisations corporelles et financières de son bilan. Conformément à l'avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Conseil National de la Comptabilité, l'écart de réévaluation, a été enregistré en capitaux propres, à l'ouverture de l'exercice 2007, pour un montant brut de 23 611 731 € sur lequel a été imputé l'impôt de sortie (3 895 936 €) exigible dans le cadre de l'option pour le régime fiscal SIIC.

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation. La Société propose à ce titre de transférer un montant de 938 773,55 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables (cf. résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale). En cas d'approbation de cette résolution, le solde du poste « Ecart de réévaluation » serait le suivant :

Ecart d'évaluation brut	23 611 731
Impôt de sortie	-3 895 936
- Transfert relatif aux cessions réalisées avant le 31 décembre 2013	-3 398 043
- Transfert relatif aux amortissements de l'écart d'évaluation avant le 31 décembre 2013	-1 308 554
- Diminution pour dépréciation d'actif avant le 31 décembre 2013	-65 944
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2013*	<b>14 943 253</b>
- Transfert relatif aux cessions 2014	-590 232
- Transfert relatif aux amortissements 2014 de l'écart d'évaluation	-348 542
Ecart d'évaluation non distribuable au 31 décembre 2014*	<b>14 004 480</b>
<i>*(après affectation en cas d'approbation de la résolution n°2 de la prochaine Assemblée générale)</i>	

• *Provisions pour risques et charges*

<b>PROVISIONS</b> <i>en Euros</i>	<b>31/12/2013</b>	<b>Augmentation</b> <b>Dotations</b>	<b>Diminution</b> <b>Reprises</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour gros entretien	280 492	93 796	56 653	317 635
Autres provisions pour risques et charges	201 282		141 282	60 000
<b>TOTAL</b>	<b>481 774</b>	<b>93 796</b>	<b>197 935</b>	<b>377 635</b>

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville.

Les autres provisions pour risques et charges (60 000 €) correspondent à une provision constituée en 2007 pour faire face au risque encouru dans une procédure engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation. Cette procédure est toujours en cours.

En outre, une provision pour risques et charges s'élevant à 141 282 € au 31 décembre 2013 et destinée à couvrir le risque encouru dans le cadre d'une proposition de redressement fiscal reçue de l'Administration au titre des exercices 2008, 2009 et 2010 a été intégralement reprise au cours de l'exercice suite au dénouement favorable du contentieux fiscal (le redressement final retenu par l'Administration s'élève à 194 €).

• *Etat des dettes au 31 décembre 2014*

<i>En euros</i>	<b>Montant</b> <b>brut</b>	<b>A un an</b> <b>au plus</b>	<b>de 1 à</b> <b>5 ans</b>	<b>A plus de</b> <b>5 ans</b>
Dettes financières sur obligations convertibles	15 059 322,00	-		15 059 322,00
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	89 684 879,79	8 066 122,49	34 780 650,82	46 838 106,48
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	3 476 413,04	298 352,88		3 178 060,16
Fournisseurs et comptes rattachés	481 299,69	481 299,69		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices	15 936,00	15 936,00		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	232 468,85	232 468,85		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	30 775,82	30 775,82		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	2 042 246,20	2 042 246,20		
Produits constatés d'avance	-	-		
<b>TOTAL</b>	<b>111 023 341</b>	<b>11 167 202</b>	<b>34 780 651</b>	<b>65 075 489</b>

L'OCEANE émise en décembre 2013 est comptabilisée en dette financière pour 15 059 322 € correspondant à la valeur nominale des obligations (14 160 258 €) augmentée de la prime de remboursement (899 064 €).

- *Trésorerie*

<i>en Euros</i>	Prix d'achat (= valeur brute comptable)	Provision au 31/12/2014	Valeur nette comptable au 31/12/2014	Prix de revient *	Valorisation au 31/12/2014	Plus value latente	Moins value latente
<b>Sicav Monétaire</b>							
BNPP TRESOR. C 3DEC	4 103		4 103	4 103	4 182	79	
<b>Sous-total VMP</b>	<b>4 103</b>	<b>-</b>	<b>4 103</b>	<b>4 103</b>	<b>4 182</b>	<b>79</b>	<b>-</b>
Actions cotées *	186 418		186 418	186 418	188 868	2 450	
Disponibilités	1 327 071						
<b>Total trésorerie</b>	<b>1 517 592</b>	<b>-</b>	<b>190 521</b>	<b>190 521</b>	<b>193 050</b>	<b>2 529</b>	<b>-</b>

\* Le prix de revient des actions non cotées intègre des frais d'acquisition

- *Mouvements sur actions propres*

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

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2013	650	37 030			30 512
Achats de l'exercice	2 025	127 137			
Ventes de l'exercice	1 156	68 289			4 587
<b>Actions propres détenues au 31/12/2014</b>	<b>1 519</b>	<b>95 878</b>		<b>95 878</b>	<b>35 099</b>
<b>Solde espèces (dont vente de DPS)</b>		<b>240 017</b>		<b>240 017</b>	
<b>Total du compte de liquidité</b>		<b>335 895</b>	<b>-</b>	<b>335 895</b>	

SELECTIRENTE a par ailleurs réalisé l'acquisition d'actions propres (hors contrat de liquidité) pour conservation et remise ultérieure à l'échange afin de satisfaire les demandes de conversion des obligations en actions qui se présentent (suite à l'émission d'OCEANE du 17 décembre 2013) :

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2013	-	-			-
Achats de l'exercice	16 645	1 048 359			
Ventes de l'exercice					
<b>Actions propres détenues au 31/12/2014</b>	<b>16 645</b>	<b>1 048 359</b>		<b>1 048 359</b>	<b>-</b>

## IV - Notes sur le compte de résultat

### • Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2014 s'établit à 13 960 724 €. Il est constitué de :

- loyers pour 12 993 977 € soit 93,1 % du chiffre d'affaires,
- revenus annexes pour 201 811 € soit 1,4 % du chiffre d'affaires,
- dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété ou en usufruit temporaire à hauteur de 764 936 €, soit 5,5 %.

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 96,7 % et pour le solde en Belgique.

### • Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à 744 861 € et est principalement constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers : + 1 064 469 €
- des dotations nettes aux provisions pour dépréciations sur actifs immobiliers : - 481 196 €
- une indemnité de remboursement anticipé dans le cadre d'un arbitrage : - 9 587 €
- un boni sur le rachat d'actions propres (contrat de liquidité) : + 4 587 €
- une indemnisation de l'assurance suite à un sinistre sur l'actif d'Argenteuil : + 26 099 €
- une reprise sur provisions pour risques et charges exceptionnels (dénouement favorable d'un contentieux fiscal) : +141 282 €

### • Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
<b>Courant</b>				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	3 442 717			3 442 717
- non exonéré	163 217	47 809	- 55 115	218 332
<b>Exceptionnel</b>				-
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 60%	1 064 469			1 064 469
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	- 319 247		-	319 247
- non exonéré	-	-		-
<b>TOTAL</b>	<b>4 351 156</b>	<b>47 809</b>	<b>- 55 115</b>	<b>4 406 271</b>

(1) Comptabilisés en capitaux propres dans le poste "prime d'émission" mais déductibles fiscalement pour la quote-part affectée au secteur imposé

Une créance d'impôt sur les sociétés de 71 051 € a été recouvrée auprès de l'Administration à l'occasion du dénouement favorable d'un contentieux fiscal portant sur les exercices 2008, 2009 et 2010. Le redressement final retenu par l'Administration s'élève à 194 €).

## V - Engagements hors bilan au 31 décembre 2014

### • Promesses signées

Au 31 décembre 2014, les engagements d'achat portent trois boutiques situées boulevard de Courcelles à Paris (8e), rue du Portail Matheron à Avignon (84) et avenue Niel à Paris (17e).

### • Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, BPI France, et HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2014, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège prêteur de deniers : 11-13 avenue de Paris à Caen (14), 244 avenue Denis Cordonnier à Douai (59), une moyenne surface de périphérie à Villabé (91).

Selon les termes d'un contrat conclu avec la banque Palatine, 738 parts de la SCPI EFIMMO1, 1 294 parts de la SCPI SOFIERRE, 3 773 parts de SCPI IMMORENTE, 1 465 parts de la SCPI BUROBOUTIC, 1 200 parts de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT et 2 530 parts de la SCPI NOVAPIERRE ont été nantis.

### • Garanties d'actifs et de passifs

Dans le cadre de la cession de sa participation dans ANTIKEHAU intervenue en 2005, SELECTIRENTE a octroyé au cessionnaire une garantie d'actifs et de passifs plafonnée à la somme de 472 222 € et arrivée à échéance le 31 janvier 2009. En couverture de cette garantie, SELECTIRENTE a signé une convention de séquestre au terme de laquelle la somme de 472 222 € a été prélevée sur le prix de vente. Ce séquestre a été partiellement remboursé au cours des exercices 2006, 2009, 2011 et 2013 et son solde s'élève à 65 645 € au 31 décembre 2014. Compte tenu des procédures en cours à la clôture de l'exercice, la créance de séquestre est provisionnée intégralement.

### • Instruments financiers dérivés

SELECTIRENTE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variables par des contrats de swap parfaitement adossés à des emprunts et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Montant notionnel résiduel au 31/12/14	Durée	Taux payé	Taux reçu
2 000 000 € <i>in fine</i>	2 000 000 €	7 ans du 12/12/11 au 12/12/18	2,16%	Euribor 3 mois
6 120 000 € amortissable	2 293 640 €	13 ans du 31/01/06 au 31/01/19	3,41%	Euribor 3 mois
2 600 000 € amortissable	807 807 €	12 ans du 04/01/06 au 04/01/18	3,37%	Euribor 3 mois
830 000 € amortissable	387 333 €	15 ans du 10/10/06 au 10/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	560 000 €	15 ans du 25/10/06 au 25/10/21	4,07%	Euribor 3 mois

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit à deux emprunts à taux variable intégrant une couverture propre :

- un emprunt d'un montant initial de 1 500 000 € amortissable sur 15 ans (à partir de décembre 2007) avec un taux variable (Euribor 3 mois + 0,685 %) plafonné à 5,29 % et présentant un plancher à 4,29 % ;
- un emprunt d'un montant initial de 2 310 000 € amortissable sur 15 ans (à partir d'août 2004) avec un taux fixe pendant les dix premières années, puis un taux variable (Euribor 12 mois + 0,5 %) plafonné à 6,15 % et présentant un plancher à 2,15 %.

En juillet 2009, SELECTIRENTE a également souscrit un cap Euribor 3 mois d'un nominal de 5 000 000 € visant à se couvrir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2014 contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 4 %). En mai 2010, la foncière a porté à 8 000 000 € la couverture de sa dette à taux variable par la souscription d'un cap supplémentaire de 3 000 000 € (taux plafond de 4 %) qui, comme le précédent, a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour trois ans.

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 3 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 1 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016. Les primes payées pour la mise en place de ces couvertures se sont élevées à 6 714 €.

- *Autres engagements*

Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation de gestion entre la Société et SOFIDY signé le 2 août 2006, la Société s'est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation à son initiative. Au 31 décembre 2014, cet engagement correspond à 44% du montant d'une année de commissions d'investissement et à 88 % du montant d'une année de commissions de gestion, cette somme étant dégressive dans le temps.

## VI – Tableau des flux de trésorerie

<i>En euros</i>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Résultat de l'exercice	4 079 665	4 125 006	4 406 271
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4 207 987	4 301 075	5 076 760
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôt	-384 349	-380 012	-1 064 469
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>7 903 302</b>	<b>8 046 069</b>	<b>8 418 562</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-1 175 607</b>	<b>37 921</b>	<b>163 787</b>
Impôt sur réévaluation des immobilisations			
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>6 727 695</b>	<b>8 083 990</b>	<b>8 582 349</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-120 520	-345 482	-517 140
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-2 775 834	-5 666 442	-36 448 991
Acquisitions d'immobilisations financières		-9 263	-1 049 048
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	679 771	1 505 947	3 749 524
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts			
Autres variations d'immobilisations	-80 216	-516 469	-613 961
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-2 296 798</b>	<b>-5 031 709</b>	<b>-34 879 617</b>
Variation de capital et primes d'émissions			
Dividendes versés aux actionnaires	-3 072 638	-3 293 577	-3 808 323
Paiement de l'exit tax liée au régime SIIC			
Emission d'OCEANE		14 160 258	
Nouveaux emprunts contractés	8 350 000	7 785 000	21 898 000
Remboursements d'emprunts	-6 428 749	-8 177 673	-7 715 256
Remboursements des obligations convertibles			
Variations des dépôts de garantie	89 667	42 393	344 593
Autres variations financières	-14 961	24 647	35 091
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>-1 076 681</b>	<b>10 541 047</b>	<b>10 754 105</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>3 354 215</b>	<b>13 593 328</b>	<b>-15 543 164</b>
Trésorerie d'ouverture	113 212	3 467 428	17 060 756
Trésorerie de clôture	3 467 428	17 060 756	1 517 592
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>3 354 215</b>	<b>13 593 328</b>	<b>-15 543 164</b>

## TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition <sup>1</sup>
NANTERRE	92000	4, place Gabriel Péri	2C2L	34	15/12/1997	48 784	66 091
PARIS	75011	124, bd Richard Lenoir	As Engagement Immobilier	54	18/12/1997	44 210	59 973
BREST	29200	275, route de Gouesnou	La Halle	930	30/03/1998	533 572	695 290
LE MANS	72000	24/30, rue Roger de La Fresnaye	Maxwill	869	30/03/1998	396 367	525 172
PARIS	75016	47, rue d'Auteuil	HSBC France	135	26/06/1998	434 480	565 986
PARIS	75116	152, ave Victor Hugo	L'Enfance Heureuse	64	02/10/1998	106 714	149 177
PARIS	75020	39, rue des Pyrénées	BISTROT DE L'AVENIR	66	06/10/1998	60 980	86 201
PARIS	75018	40, rue Damremont	Hufnagel SOGIVA	21 83	15/10/1998 15/10/1999	93 450	123 490
PARIS	75017	8, rue de Tocqueville	SPEC Deschamps-Samta	67	13/01/1998	99 092	120 327
PARIS	75009	44, rue Notre Dame de Lorette	Crédit Lyonnais	84	01/04/1999	213 429	254 671
PARIS	75009	47, rue des Martyrs	PROMECOP (La Fabrique) Au verger fleuri	24 29	22/06/1999 22/06/1999	144 827	176 211
PARIS	75009	17, rue du Fg Montmartre	Pharmacie Teboul Gazeres	141	06/07/1999	150 925	184 862
BOURG EN BRESSE	01000	20 avenue Pablo Picasso	AGORA TOLLENS GAMIDA TECH	543 264	13/12/1999 13/12/1999	259 163	303 989
DOUAI	59500	244 avenue Denis Cordonnier	Alami Distribution	554	21/12/1999	152 449	188 081
PARIS	75009	59 bis et 61 rue Jean-Baptiste Pigalle	Libre	140	18/04/2000	243 918	280 316
ASNIERES	92600	47 avenue de la Marne	UNG Fleuriste	84	25/07/2000	96 043	114 490
FONTENAY SOUS BOIS	94120	10 place du Général Leclerc	BRED BEN AYAD Jamel (pressing)	141 37	19/09/2000 19/09/2000	184 698	209 491
BIDART	64210	avenue de Bayonne	AGORA TOLLENS SAS Maison Dufau Ameublement	1118 672	29/09/2000 29/09/2000	686 021	805 109
PARIS	75012	6 rue de Lyon	Les Monnaies de Lyon Libre	57 -	03/10/2000 03/10/2000	125 770	143 840
PARIS	75017	67 rue de Levis	Rodier	40	16/10/2000	91 469	109 462
PARIS	75017	17 rue Jouffroy d'Abbans	Immobilier Paris	51	20/10/2000	100 616	120 181
DOURDAN	91410	60 rue de Chartres	BNP Paribas	176	27/10/2000	237 569	265 761
CREIL	60100	Quartier République	ADECCO	119	27/10/2000	143 302	162 130
DAMMARE LES LYS	77190	269 rue Léon Foucault	DAMAFOUILLE	1346	30/10/2000	762 245	875 978
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	NOUVELLE GIRAUX VOYAGES	41	13/12/2000	137 204	161 145
VERSAILLES	78000	6 place Hoche/10 rue Hoche	Coiffure MF	5	13/12/2000		
LES ULIS	91940	6 avenue du Cap Horn	LEADER PRICE	1571	19/12/2000	1 198 249	1 326 892
PARIS	75011	36 rue Sedaine	SARL En Xin Milanie	81 73	20/12/2000 20/12/2000	274 408	318 119
PARIS	75014	181 rue d'Alésia	Ongles Mai Esthétiques	30	21/12/2000	114 337	131 866
PARIS	75008	27/29 rue de Penthièvre	Libre	29	11/01/2001	121 959	147 697
PARIS	75013	187 bis rue de Tolbiac	Vai Opticien NGUYEN HONG DIEP	22 37	12/01/2001 12/01/2001	106 714	131 238
BOIS COLOMBES	92270	13/25 rue des Bourguignons	HSBC France GYPSO	155 138	15/01/2001 15/01/2001	564 061	625 406
PARIS	75018	13 rue de Trétagne/17 rue Duc	SCM CENTRE DE TRETAINNE	185	20/02/2001	167 694	200 244
PARIS	75015	109-111 rue Lecourbe/84 rue Cambronne	SCHAPIRA (Ste Exact) Club Méditerranée SA	18 51	11/04/2001 11/04/2001	156 260	177 486
PUTEAUX	92800	109 rue Jean Jaurès/26 rue Collin	Hair Rayan	61	23/04/2001	167 694	190 575
PARIS	75016	41 rue de la Fontaine	Hypercacher	318	31/05/2001	503 082	559 641
PARIS	75001	5 rue du Marché St Honoré	WK ACCESSOIRES	36	06/06/2001	175 316	206 704
PARIS	75017	81 avenue de Clichy	Paris Bangladesh Commerce	94	27/06/2001	259 163	304 916
PONTOISE	95300	9 rue de l'Hôtel de Ville	PPC Pontoise	69	01/08/2001	50 308	59 268
RUEIL MALMAISON	92500	7/9 rue Paul Vaillant Couturier	RECRE ACTION	75	01/08/2001	117 386	136 850
PARIS	75005	8 boulevard Saint Marcel	LAM	43	14/09/2001	114 337	134 070
PARIS	75017	13 rue des Acacias	Bepong	65	19/09/2001	190 561	221 103
PARIS	75013	46 boulevard Arago	IZNAGUEN LHASSAN BALMAR NGHE Christophe	79 49 17	12/10/2001 12/10/2001 12/10/2001	167 694	198 503
SARAN	45400	Zone d'Activités les Cents Arpents	Artcuisines ROGARAY	413 700	19/10/2001 19/10/2001	846 092	965 418
VILLABE	91100	Centre Commercial Villabé A6	Libre	696	19/10/2001	409 326	455 395
PARIS	75020	11/13 rue Ménilmontant	Bazar	214	23/11/2001	155 498	185 652
PARIS	75020	68/70 rue Belgrand	SAS Maluco	42	27/11/2001	106 714	136 640
PARIS	75017	25 rue Bayen/9 avenue Niel	Guy degrennes	146	30/11/2001	1 029 031	1 137 941
PARIS	75010	61 rue de Lancry	Andyco	92	26/12/2001	137 204	167 793
PARIS	75016	47 rue Erlanger	Fernand	166	28/12/2001	198 184	242 462
ORLEANS	45100	rue Antheleme Brillat Savarin	DNB Auto bilan france Orléans KARLCAP I JEANS	220 500 508	20/03/2002 20/03/2002 20/03/2002	853 715	973 073
SARAN	45770	Lotissement "Cent Arpents"	Cap Boulanger Libre CASA AUBERT LEADER PRICE ORLEAN OR (Jean Delatour) Mim SAS Pro Duo MAXI TOYS Histoire de BB	229 29 32 32 58 27 27 23 65 58	06/06/2002 06/06/2002 06/06/2002 06/06/2002 06/06/2002 06/06/2002 06/06/2002 06/06/2002 06/06/2002 06/06/2002	361 761	398 252
CAEN	14000	11-13 avenue de Paris	Libre	900	30/07/2002	472 592	537 528

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition ¹
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	place de la Gare de Gargan	MAZOUNI (Salon de coiffure)	48	01/10/2002	121 868	134 709
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Label JDG	82	01/10/2002		
			Pharmacie Durand-Labrunie	101	01/10/2002	559 541	614 606
			Commerces Multiples	19	01/10/2002		
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	13 rue du Général Leclerc	CAISSE D'EPARGNE	152	30/10/2002	321 667	362 810
			EURL Aux multiss hobbies	86	30/10/2002		
PORTET SUR GARONNE	31120	14 allée Pablo Picasso	KILOUTOU	1115	16/12/2002	925 000	1 024 678
QUETIGNY	21800	15 boulevard du Grand Marché	KILOUTOU	617	16/12/2002	535 000	593 073
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat	KILOUTOU	1266	16/12/2002	825 000	914 088
PARIS	75009	43 rue de Provence	Tian Tian Fa	66	19/12/2002	120 511	137 515
ASNIERES SUR SEINE	92600	190 rue des Bourguignons	Park Télécom	34	04/02/2003	97 000	112 858
PARIS	75009	14 rue Notre Dame de Lorette	LA MIROITERIE DE LA VICTOIRE	55	04/02/2003	61 000	71 120
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	Sloutchanko Marina	18	04/02/2003	349 000	401 662
PARIS	75001	144/146 rue Saint Honoré	NTT Food	34	04/02/2003		
PARIS	75016	23 rue d'Auteuil	Le Jardin des 2 frères	56	04/02/2003	133 000	157 467
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	1 rue Heinrich/252 bd Jean Jaurès	Picard Surgelés	147	23/06/2003	396 368	446 799
AUCH	32000	58 avenue des Pyrénées	Picard Surgelés	335	15/07/2003	400 000	427 001
PARIS	75005	70 boulevard Saint Marcel	BHI IMMOBILIER	33	23/07/2003	144 065	172 327
LEVALLOIS PERRET	92300	53 rue Marius Aujan	IMPACT LEVALLOIS NEUILLY	65	01/08/2003	225 000	256 979
LEVALLOIS PERRET	92300	2 bis rue Camille Pelletan	BERCAL	31	01/08/2003	83 850	96 838
LA ROCHELLE	17000	51 rue des Merciers	Société Nouvelle La Maille Souple (PETIT BATEAU)	135	12/08/2003	370 000	411 671
PARIS	75008	59 boulevard de Courcelles	GENERAL DISCOUNT	95	09/09/2003	390 000	433 360
PARIS	75017	28 place Saint Ferdinand	Eury	75	17/09/2003	1 160 000	1 290 120
			La Maison Sarl	182	17/09/2003		
			EBS	38	17/09/2003		
			BARANES	28	17/09/2003		
DORLISHEIM	67120	rue Mercure	Picard Surgelés	327	19/09/2003	564 510	604 939
PARIS	75008	8 rue de Marignan	S.A.S MERCI JEROME MARIIGNAN	55	15/12/2003	390 000	445 643
LE RAINCY	93340	122 avenue de la Résistance	SOFRADOM	58	06/02/2004	443 000	509 765
			Crédit Lyonnais	149	06/02/2004		
CORBEILLESONNES	91100	13 rue Saint Spire	Libre	35	06/02/2004	84 000	93 852
ARGENTEUIL	95100	C.C Joliot Curie	O Ptit Prix	113	25/02/2004	2 000 000	2 314 452
			Cœur d'Amande	76	25/02/2004		
			LOOK COIFFURE	90	25/02/2004		
			Moumen Jamel	64	25/02/2004		
			SEV - AVCI SEVIL	70	25/02/2004		
			SOEUNG	104	25/02/2004		
			HUA SYLVAIN	148	25/02/2004		
			PRESS TIME	109	25/02/2004		
			M'CHAIET & MACHAIT M'HEDI	279	25/02/2004		
			SALONS JOLIOT CURIE	158	25/02/2004		
			L'Archipel	111	25/02/2004		
			PHARMACIE JULIOT CURIE	145	25/02/2004		
			SOOFI	167	25/02/2004		
			Alimentation 95	45	25/02/2004		
			SARL Auren	28	25/02/2004		
			BEKHOUCHE Abdelghani	48	25/02/2004		
			COURTOIS PASCAL	36	25/02/2004		
			Crédit Lyonnais	185	25/02/2004		
			MIMY - LIBRAIRIE	134	25/02/2004		
			Libre	129	25/02/2004		
			ADA 300	35	25/02/2004		
			Saphir Optique	122	25/02/2004		
			LA POSTE	138	25/02/2004		
			Fin Guidon	130	25/02/2004		
			CAISSE D'EPARGNE	103	25/02/2004		
			Deg Phone	172	25/02/2004		
			UHT	98	25/02/2004		
			SARL BBT	339	25/02/2004		
			Société Méga	97	25/02/2004		
			UHT	117	25/02/2004		
NANTERRE	92000	13-14 place Gabriel Peri	Sunsation	100	11/03/2004	217 535	244 302
PARIS	75019	129 avenue Simon Bolivar	Crédit Lyonnais	148	11/03/2004	515 134	572 907
			O'NET PRESSING	68	11/03/2004		
BEAUVAIS	60000	rue Henri Becquerel ZAC de Ther	MaxiBébé	800	14/05/2004	965 000	1 113 190
ARGENTEUIL	95100	108 rue Paul Vaillant Couturier	La Ville d'Argenteuil	318	29/07/2004	265 000	315 068
PARIS	75010	196 rue Saint-Maur	Universal Rags Co	26	30/07/2004	70 000	80 160
PARIS	75001	44 rue du Louvre	Dehillerin	362	20/08/2004	1 980 000	2 217 638
			Dehillerin	36	20/08/2004		
			Société R.G.E	166,75	20/08/2004		
			Elmo	74	20/08/2004		
			Alan Copies	63	20/08/2004		
PARIS	75008	5/7 rue Laborde	SARL New Lase	32	20/08/2004	915 000	1 024 796
			La procure	67	20/08/2004		
			S.P.L	99	20/08/2004		
			Hong-Manson	50	20/08/2004		
			Permis Ouest	71	20/08/2004		
			Alhilali & Ait Warabe	70	20/08/2004		

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition ¹
EPINAY SUR ORGE	91360	140 bis Grande rue	LEDUC - COUEYRAS	267	21/10/2004	138 000	164 970
SAINT ÉGRÈVE	38120	23 rue des Clairaux	Difco S.A.R.L. Restauration de la vence Difco GRENO	465 375 80 1300	02/06/2005 02/06/2005 02/06/2005	1 150 000	1 338 584
LONGJUMEAU	91160	66 - 72 rue François Mitterrand	SASU Boulommier Les 2 frangins	62 92	01/07/2005 01/07/2005	362 000	404 612
ASNIERES	92600	82-90 boulevard Voltaire	Picard Surgelés	216	28/07/2005	378 648	428 324
FLEURY LES AUBRAY	45400	rue André Desseaux	PLATEFORME DU BATIMENT "POINT P"	4000	03/08/2005	3 716 000	3 987 972
PARIS	75010	96 rue Maubeuge	Groupe JTI	60	13/09/2005	290 000	352 407
PARIS	75010	138 rue du Faubourg Poissonnière	POLYDIS	230	27/09/2005	420 000	495 371
LA ROCHE SUR YON	85000	68 rue Graham Bell	KING JOUET	1100	18/10/2005	950 000	1 057 524
PARIS	75011	31 boulevard Richard Lenoir	ABTO	123	29/11/2005	457 347	534 330
VAULX-EN-VELIN	69120	7 rue des frères lumière	MédiaPost	4372	04/01/2006	3 500 000	3 870 068
PARIS	75008	38 rue Laborde	Eurasia	43	05/01/2006	275 000	310 171
ALFORTVILLE	94140	Chemin de Villeneuve Saint Georges	La plateforme du batiment	6420	02/02/2006	4 995 500	5 746 312
MAUREPAS	78310	5 allée d'Auxois	Ebene Coiffure	32	28/04/2006	63 421	75 868
CORBEIL ESSONNES	91100	12, 14 rue de l'Arche	Adecco	87	09/05/2006	258 000	291 261
CORBEIL ESSONNES	91100	63 rue Saint Spire	63 Brocante Saint Spire (S.A.R.L.)	51	09/05/2006	52 000	59 986
EPINAY SUR SEINE	93800	44 rue de Paris	Le Gloanec	74	10/05/2006	170 000	191 650
PARIS	75008	8 rue de Courcelles	FOUGEROLLE ASSOCIES	89	23/06/2006	370 000	410 696
PARIS	75015	366 rue de Vaugirard	Passion Running	284	26/06/2006	1 100 000	1 279 096
MAISONALFORT	94700	99 avenue du Gal Leclerc	TRANSPORT LOGISTIQUE INTERIM	63	29/06/2006	155 000	172 635
ARPAJON	91290	9 rue Gambetta	A.C.P.V.F NET GAMES BOSPHORE GAMBETTA LEMARCHAND HARMONIE MUTUELLE Home Facilities FBAS Villa César Chez Manu	32 68 98 61 34 68 58 53 83 52	30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006 30/06/2006	1 380 000	1 588 029
ARPAJON	91290	1 rue de Victor Hugo	SARL Dogs Services	46	30/06/2006	93 737	108 042
ARPAJON	91290	18 rue Gambetta	Goldina coiffure M. Menghour	28	30/06/2006	66 263	76 374
PARIS	75006	33 rue Saint-André des Arts	L'univers de Léo	65	28/07/2006	600 000	710 729
FONTAINEBLEAU	77300	10 rue Aristide Briand	Huli	144	28/07/2006	405 000	452 457
CORBEIL ESSONNES	91100	9 rue du Grand Pignon	Andréa Sari	39	14/09/2006	66 000	81 632
VERSAILLES	78000	25-27 rue Hoche	Cyriilus	155	18/09/2006	680 000	778 544
CORBEIL ESSONNES	91100	2 rue des Rosiers	Euro gaz	39	22/09/2006	85 000	104 789
CORBEIL ESSONNES	91100	32 rue Saint Spire	El Baraka Shope	40	22/09/2006	80 000	99 183
PARIS	75009	68 rue Lafayette	Will Stock	82	26/09/2006	400 000	484 395
MANOSQUE	04100	230 b av de la Liberation	Maaf Assurances	158	28/09/2006	287 200	313 622
PARIS	75018	111 rue du Mt Cenis	FRANPRIX	375	29/09/2006	700 000	808 288
PARIS	75018	57 rue Ordener	R.S.S	41	17/10/2006	270 000	317 165
PARIS	75011	7-9 rue Charonne	Mision Misericordia	50	17/10/2006	410 000	477 670
PARIS	75010	255 rue du fg St Martin	Alimentation Saint Martin S.A.R.L. EDESSA URFA	38 45	17/10/2006 17/10/2006	370 000	434 013
PARIS	75017	30 rue Brochant	Beauty Relax	73	25/10/2006	330 000	392 292
NAMUR BELGIQUE	05000	254 chaussée Louvain	MAXI TOYS	1000	25/10/2006	1 500 000	1 797 452
PARIS	75004	rue du roi de Sicile	Socofurs	97	27/10/2006	400 000	481 166
SAINT QUENTIN	02100	9-11-13 rue de la Sellerie	Eurodif	2010	08/11/2006	2 713 046	3 040 904
MONTARGIS	45200	17 place de la République	TOKARZ Libre	242 134	20/11/2006 20/11/2006	300 000	348 704
PARIS	75002	108 rue Réaumur	SM 61 Optique ELC Sari Submontorgueil (Enseigne Subway) Pour votre Confort Sarl Jetlag	51 72 65 69 58	26/12/2006 26/12/2006 26/12/2006 26/12/2006 26/12/2006	2 300 000	2 700 158
PARIS	75007	21 avenue de la Motte Picquet	SARL Macinfo	23	27/12/2006	200 000	241 888
VANNES	56000	ZAC de Kerlann	Cie Européenne de Chaussure	1369	16/01/2007	1 830 000	2 123 974
TOURS	37000	5, 5 bis et ter rue Michelet	SEPHORA	497	23/01/2007	1 150 000	1 278 680
LE RAINCY	93340	14, avenue de La Résistance	DISTRIRIN (FRANPRIX) Libre	430 130	09/02/2007 09/02/2007	1 940 000	2 211 560
PARIS	75001	55, rue des Petits Champs	DUPA (BELLEZA)	45	05/03/2007	330 000	387 660
PARIS	75116	14, avenue de Versailles	S.A.R.L. JPGH RESTAURATION	110	13/03/2007	500 000	583 440
GRATENTOUR	31150	6 rue Léo Ferré	Ludojac	243	05/04/2007	275 000	319 696
PARIS	75016	142 avenue de Versailles	Atlas	59	27/04/2007	210 000	235 617
LILLE	59000	253 rue Léon Gambetta	Libre FORME LILLE 59	383 493	04/06/2007 04/06/2007	1 580 000	1 839 084
PUYGOUZON	81990	5 rue Pasteur	Libre Libre	563 512	19/07/2007 19/07/2007	1 050 000	1 183 250
PARIS	75010	17 rue Château Landon	W.I.C	39	27/07/2007	172 083	180 000
PARIS	75012	12 rue d'Aligre	SAS La petite affaire	32	27/07/2007	103 302	108 055
PARIS	75016	115 rue Lauriston	LAURISTONPRESSING	59	27/07/2007	166 962	175 986
PARIS	75017	110 rue des Dames	Tominaga Les Studios Villiers	63 256	27/07/2007 27/07/2007	856 049	895 435

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition ¹
AILLANT SUR THOLON	89110	14 rue des Ponts	Leclercq Robert	309	27/07/2007	266 488	278 749
PARIS	75007	56 rue Saint Dominique	Crédit Lyonnais	197	27/07/2007	1 392 686	1 467 946
PARIS	75007	114 rue Saint Dominique	Pharmacie Peron	117	27/07/2007	541 912	566 846
COURBEVOIE	92400	83 rue de Bezons	Société Générale	164	27/07/2007	846 983	892 756
COURBEVOIE	92400	1 bis avenue Marceau	ED	315	27/07/2007	954 654	998 591
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	L'OREAL PRODUITS LUXE FRANCE	26	27/07/2007	234 939	245 749
TOULOUSE	31000	1 rue Maury	Phrakou	76	07/12/2007	129 000	151 402
DIJON	21000	17 rue de la Liberté	Libre	2069	12/12/2007	2 227 500	2 547 896
MANOSQUE	04100	230 b av de la liberation	SARL El harbi ZEEMAN TEXTIELSUPERS	407 377	13/12/2007 13/12/2007	1 265 472	1 377 367
PARIS	75008	29 rue de Turin	Carmenadi	32	21/12/2007	215 000	250 188
LES ANDELYS	27700	37 place Nicolas Poussin	Andelys Distribution	1361	15/01/2008	1 180 000	1 376 428
TOULON	83000	7 rue Berthelot	Defile	54	08/04/2008	250 000	298 572
ALBERTVILLE	73200	8 rue Gambetta	Autumn Café Melle Deville-Cavellin	81 113	02/06/2008 02/06/2008	260 000	305 344
LYON	69009	6 rue Sergent Berthet	Crédit Agricole	180	13/06/2008	725 000	811 101
MONTARGIS	45200	34 rue Dorée	Commcentre Nord	129	30/06/2008	350 000	414 232
PARIS	75015	201 rue de la Convention	La Caférie EQ	31	05/08/2008	385 000	431 132
CORBEIL ESSONNES	91100	8 rue Saint Spire	DIAMANT STYL' Libre L'atelier du Bois	27 34 31	05/09/2008 05/09/2008 05/09/2008	135 000 100 000	160 739 121 759
CORBEIL ESSONNES	91100	39 rue Saint Spire	Libre	53	25/09/2008	145 000	162 448
CORBEIL ESSONNES	91100	62 bis rue Saint Spire	Libre	223	25/09/2008	307 000	360 086
TROYES	10000	31 rue Luois Mony	ADIA	51	29/09/2008	200 000	240 760
SAINT POL DE LEON	29259	1 place Alain Budes de Guébriant	EURL Indigo	244	22/10/2008	130 000	151 060
PARIS	75011	196 boulevard Voltaire	Naturalia	213	03/11/2008	1 100 000	1 246 960
TOULOUSE	31000	43 rue des Filatiers	SARL City	77	19/11/2008	335 000	403 088
NICE	06000	53 rue Beaumont	Ardissonne Nice Contact	231	24/11/2008	470 063	543 641
AIX EN PROVENCE	13100	13 rue Matheron	Ponsin Anne	19	15/12/2008	102 000	121 864
MENTON	06500	71 Avenue Cernuschi	Libre	276	22/12/2008	500 637	558 792
SAINTE LUCE	44980	rue de la Cadoire	ED Libre SNC Goislot RJC Coiff Lyne Arlequine	1441 48 48 25 48 48	24/12/2008 24/12/2008 24/12/2008 24/12/2008 24/12/2008 24/12/2008	1 300 000	1 513 460
GRENOBLE	38000	15 rue Jean Jacques Rousseau 16 rue Jean Jacques Rousseau	Cesam SAS Librairies du savoir	652 356	30/12/2008 30/12/2008	950 000	1 059 344
PARIS	75009	3 rue de Provence	SAS South West Touche (Green is better)	49	06/01/2009	310 000	369 089
BOURGES	18000	89 rue Mirebeau	Boutiques Voyages	45	12/02/2009	140 000	163 790
PARIS	75017	25 bis rue Jouffroy d'Abbans	Vive la gourmandise	58	28/05/2009	139 000	174 151
PARIS	75011	31 boulevard Voltaire	ACC Assurances Optique Duroc	34 61	03/07/2009 03/07/2009	777 000	874 090
PARIS	75011	55/57 rue de la Roquette	Jean 3 Flags	43 104	03/07/2009 03/07/2009	550 000	614 242
PARIS	75015	11 rue Beaugrenelle	Gulshan Pandjab	123	16/07/2009	375 000	443 248
PARIS	75017	17 rue Guersant	BL Discount Toiles et Lumières Maya créations	66 145 45	30/07/2009 30/07/2009 30/07/2009	566 000	659 165
PARIS	75002	112 rue Réaumur	Nelkin	96	12/08/2009	350 000	409 604
PARIS	75015	69 rue du Commerce	Crédit Lyonnais	121	14/10/2009	490 000	575 944
CHÂTEAU-RENARD	45220	83 rue des Peupliers - Le Pré Chapon	Distribution Casino	1319	01/12/2009	1 087 510	1 136 833
ALBA LA ROMAINE	07400	Place de la Poste - Place du Bassin	Distribution Casino	424	01/12/2009	242 227	253 186
SANCERRE	18300	8 rue des Trois Piliers	Distribution Casino	330	01/12/2009	124 533	130 262
SEMUR EN AUXOIS	21140	32 place Notre Dame	EURL Le petit jassim	257	01/12/2009	157 960	165 049
LA VERPILLERE	38290	2 rue de la République	Distribution Casino	345	01/12/2009	242 880	253 866
ANOST	71550	Le Bourg	Distribution Casino	333	01/12/2009	153 373	160 276
LA TOUR DU PIN	38110	rue Pierre Vincendon	Distribution Casino	1676	01/12/2009	1 468 765	1 535 366
MARSEILLE	13007	27-29 avenue Pasteur	Distribution Casino	230	01/12/2009	235 507	246 193
SAINT JEAN BONNEFONDS	42650	place de la République	Distribution Casino	221	01/12/2009	125 360	131 123
SAINT REMY	71100	6-12 place du Pont Paron	Distribution Casino	223	01/12/2009	141 387	147 801
BOULOGNE SUR MER	62200	20-26 boulevard de Clocheville	Distribution Casino logement occupé Libre	480 156 611	01/12/2009 01/12/2009 01/12/2009	764 727	799 373
BUSSY SAINT GEORGES	77600	14 avenue Charles de Gaulle	Crédit Agricole	131	26/03/2010	360 000	423 644
PARIS	75009	3 boulevard Rochechouart	Cosmetics Centers Crédit Lyonnais	128 67	21/05/2010 21/05/2010	825 243	947 045
PARIS	75004	2 rue Ferdinand Duval	Dragon FortyFour.44	85 80	21/05/2010 21/05/2010	872 423	1 001 202
PARIS	75003	1 rue Commines	JLO Turenne Harmony Paris	61 71	21/05/2010 21/05/2010	1 019 417	1 169 608
ASNIERES SUR SEINE	92600	31-33 Grande Rue Charles de Gaulle	Elexia Eyelove	112 53	21/05/2010 21/05/2010	1 116 505	1 280 005
PARIS	75017	99 boulevard Gouvion Saint Cyr	Chez Clément JC Decaux	645	11/06/2010 11/06/2010	2 890 000	3 237 832
PARIS	75011	119 boulevard Voltaire	HSBC France Luma	97 12	05/08/2010 05/08/2010	613 600	684 424
BOURGES	18000	5 boulevard Clémenceau	Picard Surgelés	519	14/10/2010	500 000	554 216

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition <sup>1</sup>
ANTWERPEN	2000	8 Jezusstraat	Boonen Mike	137	03/11/2010	770 000	892 890
CHÂTEAU GONTIER	53200	62 avenue Carnot	BNP Paribas	100	25/01/2011	375 000	437 266
SAINTE CHAMOND	42400	71 rue de la République	Lyonnaise de Banque	204	10/03/2011	400 000	462 394
LA LOUVIERE	7100	rue Albert 1er	Thomas Cook	90	13/05/2011	440 000	523 100
AUXERRE	89000	11 place Charles Lepère	Victoria	589	20/06/2011	400 000	468 260
PARIS	75017	81 avenue de Wagram	Libre	127	24/06/2011	750 000	855 972
PARIS	75001	78 rue Jean Jacques Rousseau	Impérial Classic Diffusion	33	22/07/2011	486 000	564 857
MORTSEL	2640	60-62 Mechelsesteenweg	Deutsche Bank	883	05/08/2011	1 802 293	2 289 652
PARIS	75004	19 rue des Deux Ponts	JNJ PARIS	137	06/10/2011	850 000	988 104
NEUILLY SUR SEINE	92200	102,106 et 110 avenue Achille Peretti 5-11 et 15/17 avenue Sainte Foy	BNP Paribas Kamy CG Neuilly Bidault Buffard Pharmacie Jardin de Neuilly La Carrefour Papeterie Librairie (Lamartine) Como Wagram	656 86 125 154 119 278 147	12/12/2011	9 020 000	10 087 765
MOL	2400	Statiestraat 38a et 40	Belgacom N.V Piocheur N.V (Enseigne CASA)	240 380	28/09/2012 28/09/2012	1 120 000	1 338 202
DREUX	28100	7, Rue de Paris	LA Poste	341	04/12/2012	890 000	1 045 668
SENS	89100	101, Grande Rue	Libre	61	07/01/2013	300 000	342 628
PARIS	75012	27 Ter Boulevard Diderot	SARL BOMEA	65	11/01/2013	490 000	547 612
PARIS	75012	140 Avenue Daumesnil	Libre	94	05/06/2013	575 000	664 248
BRUXELLES	01180	Chaussée d'Alsemberg, 749	Les salons verts	106	14/10/2013	490 000	601 424
LE MANS	72000	39 Rue des Minimes/9 Place Aristide Briand	CRCAM Anjou Maine World 72 logement occupé	53 92 50	17/12/2013 17/12/2013 17/12/2013	380 000	453 159
DREUX	28100	10 Grande Rue Maurice Violette	SAS Stock J - JENNYFER	111	19/12/2013	620 000	718 016
PARIS	75008	86 Avenue Miromesnil	Le Crédit Lyonnais	145	20/12/2013	1 800 000	2 013 980
LYON	69002	27 Rue de Brest	Comptoir des cotonniers	170	10/01/2014	712 000	794 986
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alsemberg, 839	SA Mobistar	90	30/01/2014	630 000	774 358
BLOIS	41000	25/27 Rue Denis Papin	SEPHORA MS MODE	576 389	21/02/2014 21/02/2014	2 350 000	2 785 328
ROUEN	76000	70, Rue du gros horloge	Calzedonia	122	27/02/2014	1 600 000	1 863 420
ARRAS	62000	32, Rue Emestale	LEDoux Patricia	84	28/02/2014	300 000	354 692
PARIS	75017	34, Rue des Ternes	SANDRO	281	27/02/2014	5 085 000	5 315 960
MARSEILLE	13006	66 Rue de Rome	SARL S&G Fashion 2	102	03/03/2014	410 000	482 373
DIJON	21000	27 Rue de la Liberté	Mister Minit	93	20/03/2014	460 000	538 304
BREST	29275	70 Rue de Siam	ARMAND THIERY	821	26/03/2014	1 650 000	1 884 385
DIEPPE	76200	84/86 Grande Rue	ETAM Lingerie	141	26/03/2014	400 000	461 203
LAVAL	53000	41 Rue du Général de Gaulle	SEPHORA	395	26/03/2014	1 000 000	1 144 331
VICHY	03200	12 Rue Georges Clémenceau	SEPHORA PROMOD Libre	824 228 197	26/03/2014 26/03/2014 26/03/2014	3 192 000	3 640 021
AVIGNON	84000	1, Rue Henri Fabre	SARL Jess (JL David)	86	28/03/2014	235 000	287 456
TOULOUSE	31000	11 Place Wilson / 39 Rue Lafayette	Parfumerie Douglas	274	10/04/2014	3 053 000	3 456 731
NANTES	44000	8 Rue de la Barillerie	SARL Missy	37	11/04/2014	570 000	657 852
PARIS	75015	15 Rue Violet	Hong Chang Uhy	28	24/04/2014	232 000	274 560
PARIS	75015	65 Rue de la convention	SARL Escarcel	44	18/06/2014	515 000	605 031
PARIS	75017	3 Rue Rennequin	SARL Le Grenier Rennequin	39	23/06/2014	250 000	294 008
PARIS	75017	87 Avenue de Clichy	La Princesse	43	03/07/2014	550 000	646 144
ARLES	13200	45 Rue de la République	Mathieu Daniel	49	03/07/2014	170 000	194 980
VERSAILLES	78000	5 Rue du Gal Leclerc	Société Générale MCI - Comptoir de l'or	101 55	17/07/2014 17/07/2014	820 000	950 820
AMIENS	80000	23-25 Place René Goblet	Roulier Patrick	320	28/07/2014	370 000	452 086
PARIS	75008	101 Boulevard Hausmann	Tertialis Mme Demarquette	119 84	30/07/2014 12/12/2014	990 000 480 000	1 145 196 554 320
PARIS	75006	10 Rue du Cherche Midi	IKKS Retail	106	31/07/2014	2 300 000	2 551 848
ANTIBES	06600	15 Blvd Albert 1er	JCM Investissement	67	28/08/2014	380 000	428 688
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78100	29 et 31 rue de Pologne	Chez Wu	99	21/10/2014	800 000	932 620
PARIS	75007	22 Rue de Grenelle	SAS Ami Paris	70	20/10/2014	874 000	999 253
PARIS	75011	147 Boulevard Voltaire	SARL De toutes les couleurs	99	21/10/2014	500 000	583 901
PARIS	75014	14 avenue Jean Moulin	Mr Cheng Yong	44	21/10/2014	300 000	351 526
PARIS	75012	251 avenue Daumesnil	SARL Vinocep	49	27/11/2014	355 000	412 152
PARIS	75001	9 rue Jean Jacques Rousseau	M.Larroze Jean-Pierre	32	17/12/2014	210 000	252 096
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>90 940 m²</b>		<b>160 133 290</b>	<b>182 111 070</b>

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Commission 4%	Prix de revient <sup>(1)</sup>	Valeur brute réévalué au 01/01/07
SCPI EPARGNE FONCIERE	Usufruit temporaire de 121 parts	28 156		1 347	29 503	29 503
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	Usufruit temporaire de 650 parts	61 546		2 944	64 490	64 490
SCPI BUROBOUTIC	Usufruit temporaire de 856 parts	65 829	466	3 172	69 466	69 466
SCPI EFIMMO	Usufruit temporaire de 5 790 parts	341 395	1 031	16 393	358 819	358 819
SCPI FICOMMERCE	Usufruit temporaire de 212 parts	13 034	468	646	14 147	14 147
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	Usufruit temporaire de 2 068 parts	475 069	5 171	22 975	503 215	503 215
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 13 332 parts	1 060 541	2 512	50 911	1 113 965	1 113 965
SCPI PF OPPORTUNITE	Usufruit temporaire de 109 parts	31 455	1 129	1 559	34 142	34 142
SCPI SELECTINVEST 1	Usufruit temporaire de 750 parts	134 663		6 442	141 105	141 105
SCPI SOFIPIERRE	Usufruit temporaire de 608 parts	79 207		3 802	83 009	83 009
FRAIS DE REFINANCEMENT			5 310	254	5 564	5 564
<b>Total immobilisations incorporelles</b>		<b>2 290 894</b>	<b>16 087</b>	<b>110 445</b>	<b>2 417 426</b>	<b>2 417 426</b>
CIMES ET CIE	25 290 parts	25 290	253	1 222	26 765	26 765
NOVA PIERRE	2 530 parts	999 200	-	47 802	1 047 002	1 047 002
SCPI ACTIPIERRE 2	100 parts	25 000		1 196	26 196	26 196
SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1	663 parts	193 149		9 240	202 389	202 389
SCPI BUROBOUTIC	1 465 parts	350 347		16 761	367 107	367 107
SCPI CIFOCOMA 2	373 parts	160 140		7 661	167 801	167 801
SCPI CIFOCOMA 3	265 parts	49 820		2 383	52 203	52 203
SCPI EFIMMO	738 parts	84 381	3 541	4 217	92 138	136 161
SCPI FICOMA	111 parts	107 670		5 151	112 821	112 821
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	2 300 parts	1 893 000		90 721	1 983 721	1 983 721
SCPI IMMORENTE	3 773 parts	999 845		47 833	1 047 678	1 047 678
SCPI SELECTINVEST 1 (fusion A beille immo)	147 parts	47 931	4 354	2 522	54 807	84 756
SCPI SOFIPIERRE	1 294 parts	413 913	3 332	19 961	437 206	533 514
<b>Total TIAP</b>		<b>5 349 685</b>	<b>11 480</b>	<b>256 670</b>	<b>5 617 835</b>	<b>5 788 114</b>
<b>SOUS-TOTAL II</b>		<b>7 640 579</b>	<b>27 567</b>	<b>367 115</b>	<b>8 035 261</b>	<b>8 205 540</b>

(1) Le prix de revient des acquisitions est présenté commission d'investissement (4 %) incluse et hors réévaluation comptable intervenue au 1er janvier 2007.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur les comptes annuels arrêtés par le Directoire, ainsi que sur le rapport de gestion soumis à l'Assemblée.

Nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de Surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises, les 31 mars, 26 mai, 1<sup>er</sup> septembre, 28 novembre 2014 et 31 mars 2015 pour examiner le déroulement de l'exercice 2014, la situation de SELECTIRENTE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice. Le taux de présence des membres, de 80 %, traduit l'implication des membres du Conseil dans la vie de la société.

Les fonds levés lors de l'émission d'obligations convertibles de décembre 2013 (14,2 M €) ont été rapidement investis au cours de l'exercice 2014 à travers trente-cinq nouvelles acquisitions pour un montant de 34,7 M€. Comme les années précédentes, il s'agit exclusivement d'immobilier commercial de centre-ville, privilégiant des emplacements de qualité, loués lors de l'achat, à des niveaux de loyers de préférence inférieurs aux valeurs de marché. La rentabilité immédiate moyenne des nouveaux investissements s'établit à 5,4 % contre 5,9 % en 2013. Une part très significative de ces investissements a été réalisée dans les quatre premiers mois de l'exercice, permettant de minimiser la trésorerie inactive de votre société.

De nouveaux emprunts ont été contractés en maintenant les critères antérieurement retenus. 21,1 M€ ont été empruntés à l'occasion des acquisitions 2014 sur 10 à 15 ans. Le ratio de la dette bancaire rapportée au patrimoine réévalué est passé de 42,5 % fin 2013 à 43,3 % fin 2014 ; en intégrant la dette obligataire contractée en décembre 2013, le ratio de dette ressort à 50,5 %, contre 51,0 % l'an dernier.

Des arbitrages ont également été réalisés, pour un prix de cession global de 3,9 M€, dégageant une plus-value distribuable de 1,7 M€ ; ces chiffres sont en forte progression sur l'an dernier (1,5 M€ de cession qui avaient généré 0,4 M€ de plus-value distribuable. Ces arbitrages restent marginaux par rapport à la valeur de l'ensemble du patrimoine.

Compte tenu des acquisitions de l'exercice, le patrimoine réévalué de votre Société est en hausse de 16,8 % sur un an. A périmètre constant, les valeurs d'expertises restent stables (+0,2 %) et l'Actif Net Réévalué dilué des actions à émettre d'ici 2020 en cas de conversion des OCEANE et « hors droits » progresse de +1,2 % pour s'établir à 69,74 € par action, contre 68,93 € fin 2013. « Droits inclus », il s'établit à 77,82 € par action, contre 75,64 € fin 2013 soit +2,9 %.

Le taux d'occupation financier moyen annuel du patrimoine immobilier s'est élevé à 94,7 % contre 95,0 % en 2013, ce qui est satisfaisant dans la conjoncture actuelle.

Notre exploitation a profité en particulier des produits liés aux investissements nouveaux, de la maîtrise des charges d'exploitation, et d'une baisse du coût de la dette due essentiellement à un effet taux.

Les revenus locatifs bruts progressent de +7,8 % pour s'établir à 14,0 M€. Toutefois, si le coût de la dette est en baisse, l'endettement a fortement progressé en moyenne annuelle, du fait que l'émission d'OCEANE était intervenue en toute fin de l'année 2013 ; il en résulte une forte augmentation de la charge financière, de 2 528 K€ en 2013 à 3 422 K€ en 2014. De ce fait, le résultat courant est en baisse de 7,7 % à 3 606 K€. Les investissements réalisés produiront des loyers en année pleine en 2015, ce qui devrait nous permettre un redémarrage du résultat courant.

Le résultat des arbitrages permet par contre une progression sur l'année du cash-flow courant de + 4,6 %, et du résultat net de +6,8 %, à 4 406 K€.

Ce résultat permet de proposer aux actionnaires le paiement d'un dividende de 2,75 € par action, en hausse de +5,8 % par rapport à l'exercice précédent (2,60 €). Cette distribution respecte l'obligation de distribution d'au moins 95 % du résultat courant et 60 % des plus-values des cessions.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons pas d'observation supplémentaire à formuler tant en ce qui concerne le rapport de gestion du Directoire, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, et vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont soumises, y compris celles relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire, et qui constituent le renouvellement d'autorisations déjà données par le passé, mais venues à échéance.

Le Président du Conseil de Surveillance  
Hubert MARTINIER

# RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous rappelons qu'en vertu de la loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> août 2003 et en application de l'article L.225-68 du Code de Commerce, le président du Conseil de Surveillance doit présenter à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires un rapport relatif aux conditions d'organisation des travaux du conseil ainsi qu'aux procédures de contrôle interne. Le présent rapport fait l'objet d'une approbation par votre Conseil de Surveillance.

## 1. Composition et organisation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de huit membres nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil choisit parmi ses membres un Président et un Vice-Président.

Il est actuellement composé de :

- Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
- Monsieur Jean-Louis CHARON, Vice-Président,
- Madame Sigrid DUHAMEL,
- Monsieur Philippe LABOURET,
- La société LA MONDIALE PARTENAIRE, représentée par Madame Muriel AUBRY,
- La société FONCIERE DE L'ERABLE (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Philippe FAJARDY,
- La société TIKEHAU CAPITAL, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION,
- La société SOFIDIANE, représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO.

Un Conseiller est défini comme étant indépendant « lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ».

Six membres du Conseil de Surveillance sur huit, les 6 premiers de la liste ci-dessus, respectent les critères d'indépendance.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises en 2014 et une fois en 2015 pour examiner la situation de la Société, sa gestion et les comptes de l'exercice, et effectuer toutes les diligences requises. L'ensemble du Conseil de Surveillance a été régulièrement tenu informé par SOFIDY des acquisitions effectuées ou en cours, de leur financement, des arbitrages réalisés et de la situation locative.

## 2. Procédures de Contrôle Interne et de Gestion des Risques

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

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

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en œuvre s'appuie sur le cadre de référence de l'Autorité des Marchés pour les valeurs moyennes et petites. Il est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,

- d'une matrice des risques identifiés et d'un programme de contrôle pluriannuel,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui, sur la base d'une cartographie des risques, a notamment pour mission de mettre en œuvre un plan de contrôle annuel donnant lieu à des rapports de contrôle transmis à la direction générale de SOFIDY et à l'Autorité des marchés financiers.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la Société de Gestion : la collecte d'épargne (pour les SCPI), les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, les conditions de recrutement, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions. Les principes portent sur le respect de la liste des habilitations, la séparation des tâches, les contrôles aléatoires et systématiques et les rapprochements comptables.

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

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

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

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

La direction de la Société est responsable de la préparation et de l'intégralité des états financiers qui vous sont présentés. Ces états ont été établis et sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sont mises en œuvre par SOFIDY. Les renseignements financiers présentés par ailleurs dans le rapport annuel, sont conformes à ceux des états financiers. La direction considère que ces états présentent fidèlement la situation financière de la société, les résultats de son exploitation et ses flux de trésorerie.

### **3. Gouvernement d'entreprise**

#### *a) Société de Gestion*

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion a été déléguée à la société SOFIDY suivant les termes d'une convention de délégation de gestion. SOFIDY est une Société de Gestion de SCPI et de fonds d'investissements immobiliers agréée par l'AMF. Par ailleurs, elle bénéficie depuis le 10 juillet 2007 de l'agrément AMF en tant que Société de Gestion de portefeuille sous le numéro GP n°07000042 et est conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014.

#### *b) Conseil de Surveillance*

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'exercer un contrôle permanent sur la gestion de la Société opérée par le Directoire. À ce titre, à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

#### *c) Comité d'investissements*

Afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé en 2006 la mise en place d'un Comité d'Investissements. Celui-ci est composé de deux membres et d'un observateur indépendant :

- Monsieur Jean-Louis CHARON, Président
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- Monsieur Laurent CAMILLI, observateur indépendant.

Ce comité a pour mission :

- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de la valeur du patrimoine de la Société,
- d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 15 % de la valeur du patrimoine de la Société.

Le Comité d'Investissements est en outre informé périodiquement par SOFIDY de tous les investissements directs ou indirects et de tous les arbitrages projetés ou engagés. Les membres du Conseil sont tenus régulièrement informés des travaux et avis de ce comité. Programmé pour se tenir aux mêmes dates que chaque conseil de surveillance, pour autant qu'il y ait objet à débattre, le Comité d'Investissements s'est réuni en mars, septembre et novembre 2014, ce qui a permis une prise de connaissance des projets d'investissement avant leur acquisition effective. Compte tenu de la dispersion des investissements, le Comité d'Investissements n'a à ce jour jamais eu à se prononcer sur un projet d'acquisition qui aurait représenté plus de 10 % de la valeur de son patrimoine

#### *d) Comité d'Audit*

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance a mis en place, en date du 1<sup>er</sup> septembre 2010, un Comité d'Audit. Celui-ci est composé de deux membres :

- Monsieur Hubert MARTINIER, Président,
- Monsieur Jean-Louis CHARON, membre.

Ce comité est chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière,
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- du contrôle légal des comptes par les commissaires aux comptes
- et de l'indépendance des commissaires aux comptes.

De plus, le Comité émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation à l'AG, rend compte au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le comité d'audit est régi par un règlement intérieur définissant son fonctionnement et ses missions. Il s'est réuni le 31 mars 2015 afin d'examiner l'information financière au titre de l'exercice 2014.

#### *e) Rémunération des mandataires sociaux*

En application des recommandations du MEDEF et de l'AFEP sur la rémunération des mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé, SELECTIRENTE applique les principes détaillés par ces recommandations. Elle n'emploie aucun salarié. Les membres du Directoire, salariés de la Société de Gestion, ne perçoivent aucune rémunération provenant de SELECTIRENTE et aucun accord ne prévoit d'indemnités pour les membres en cas de départ. Seuls des jetons de présence sont versés au Conseil de Surveillance sur la base du taux de présence de chaque membre.

La rémunération du Conseil de Surveillance et du Comité d'investissement, sous forme de jetons de présence est détaillée à la page 30 du Document de Référence.

#### **4. Modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales**

Conformément à la réglementation en vigueur, aucune modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale n'est à signaler. Nous renvoyons sur ce point à l'article 29 des statuts, reproduit au paragraphe 3.8 des « Informations complémentaires à caractère général » du présent Document de Référence.

#### **5. Publication des informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique**

*a) Structure du Capital*

Ces éléments sont détaillés au paragraphe 3.4 du présent Document de Référence.

*b) Restriction statutaires à l'exercice des droits de vote et au transfert des actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société.*

Néant.

*c) Participations significatives et d'autocontrôle.*

Ces éléments sont détaillés au paragraphe 3.4.5 du présent Document de Référence.

*d) Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci.*

Néant.

*e) Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.*

Néant.

*f) Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.*

Néant.

*g) Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la société.*

Ces éléments sont détaillés au paragraphe 4.2 du présent Document de Référence.

*h) Pouvoirs du Conseil de Surveillance ou du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions.*

Ces éléments sont détaillés dans les informations jointes au rapport de Gestion, en page 34 du présent Document de Référence, ainsi que pages 35 à 38.

*i) Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts.*

Néant.

*j) Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.*

Néant.

## 6. Informations diverses

Soucieuse d'accompagner les meilleures pratiques de place, SELECTIRENTE définit des périodes au cours desquelles elle préconise aux membres du Conseil de Surveillance et à toute autre personne susceptible de détenir une information privilégiée de s'abstenir d'intervenir sur le titre. Ces périodes d'abstention sont notamment disponibles sur le site internet de la société.

Pour information, depuis la loi Copé-Zimmermann du 27 janvier 2011, le rapport doit faire état du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil de Surveillance. Lorsque l'un des deux sexes n'est pas représenté au sein du Conseil de Surveillance à la date de publication de la loi, au moins un représentant de ce sexe doit être nommé lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire ayant à statuer sur la nomination d'un membre de Conseil de Surveillance. Par ailleurs, la proportion des membres du Conseil de Surveillance de chaque sexe ne pourra être inférieure à 20 % à compter de l'Assemblée Générale qui suit le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et 40 % à compter de l'Assemblée Générale qui suit le 1<sup>er</sup> janvier 2017. La société SELECTIRENTE s'attachera à suivre et à respecter ces obligations.

Enfin, en l'absence de salariés, et compte tenu de la convention de délégation de gestion signée avec SOFIDY, les procédures de contrôle interne mises en œuvre chez SELECTIRENTE sont celles de sa Société de Gestion. Outre les règles de bonne conduite applicables à toute société cotée sur un marché réglementée, en tant que gestionnaire de SCPI et d'OPCI, SOFIDY et ses salariés veillent au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans le « Code de déontologie des sociétés de gestion de SCPI » et le « Règlement de déontologie des OCPI ».

Le Président du Conseil de Surveillance  
Hubert MARTINIER

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

## **Exercice Clos le 31 décembre 2014**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SELECTIRENTE S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La note n°II de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations corporelles, ainsi que les modalités de dépréciation liées. La société effectue à chaque arrêté comptable des tests de dépréciation des immobilisations corporelles, sur la base notamment des rapports des évaluateurs. Nous avons vérifié la mise en œuvre des tests de dépréciation effectués par la société et le caractère approprié des informations transmises dans les notes de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

## Exercice Clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

#### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-86 du Code de commerce.

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

#### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R.225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **Convention avec Sofidy S.A., actionnaire de Selectirente S.A.**

- Nature et objet :

La gestion du patrimoine de votre société ainsi que la préparation et l'exécution des programmes d'investissement ont été déléguées à la société Sofidy S.A., aux termes d'une convention de délégation de gestion conclue en date du 23 octobre 1997 et modifiée par les avenants n°1 du 14 janvier 2003 et n°2 du 2 août 2006.

- Modalités :

En exécution de ces prestations, votre société verse à Sofidy S.A. :

- une commission de 4% hors taxes du prix d'achat hors taxes, frais inclus, des investissements réalisés,
- des honoraires de gestion de 8% hors taxes, fondés sur le montant des produits locatifs hors taxes, des droits d'entrée hors taxes et des éventuels produits financiers nets.

En exécution de l'avenant n°2, votre société est tenue de verser une indemnité « I » juste et préalable en cas de résiliation de la convention à son initiative, calculée comme suit :

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

$I_1$  = Une année d'honoraires d'investissement hors taxes (4% H.T. des investissements réalisés), le calcul de ce montant s'effectuant sur une année glissante précédant la date de fin de la présente convention.

$I_2$  = Deux années d'honoraires de gestion hors taxes (8% des loyers H.T., droits d'entrée H.T. et produits financiers nets), le calcul de ce montant s'effectuant en multipliant par deux les honoraires appréciés sur une année glissante précédant la fin de la présente convention.

$R = 1$  si la date de fin de la présente convention est antérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2010.

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

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

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

$R = 0,33$  si la date de fin de la présente convention est postérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2015.

Votre société a comptabilisé les sommes suivantes en charges au cours de l'exercice 2014 :

- €.1 484 074 hors taxes au titre de la commission d'investissement ;
- €.1 096 866 hors taxes au titre des honoraires de gestion.

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny  
Associé

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SELECTIRENTE S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

## ***Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière***

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L.225-68 du Code de commerce.

***Autres informations***

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L.225-68 du Code de commerce.

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique d'acquisition visant la société (résolution n°6)**

### **Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2015**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L.228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, dans le cadre de l'article L.233-32 II du Code de commerce, la compétence à l'effet de :

- décider l'émission de bons soumis au régime de l'article L.233-32-II du Code de commerce permettant de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la société, ainsi que leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique ;
- fixer les conditions d'exercice et les caractéristiques desdits bons.

Le montant nominal maximum des actions qui pourraient être ainsi émises ne pourra dépasser le plafond de € 15 000 000 et le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder 30% du capital de la société au jour de la décision d'émission.

Il appartient à votre directoire d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du directoire relatif à cette opération.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du directoire portant sur l'opération envisagée d'émission de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, le cas échéant, nous établirons un rapport complémentaire lors de l'utilisation de cette délégation par votre directoire.

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **sur la réduction du capital (résolution n°7)**

### **Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2015**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre directoire vous propose de lui déléguer, pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital par périodes de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions**  
**(résolution n°8)**  
**Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2015**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-177 et R. 225-144 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-180 du Code de commerce, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre directoire vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à attribuer des options de souscription ou d'achat d'actions.

Il appartient au directoire d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions sont précisées dans le rapport du directoire et qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions.

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny  
*Associé*

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre**

### **(résolution n°9)**

#### **Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2015**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre directoire vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au directoire d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du directoire s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du directoire portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Régis Chemouny

*Associé*

# RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT

## sur les informations sociales, environnementales et sociétales

**Rapport du commissaire aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion**

**Exercice clos le 31 décembre 2014**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Selectirente désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049<sup>1</sup>, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

### **Responsabilité de la société**

Il appartient au Directoire d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la société.

### **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

### **Responsabilité du commissaire aux comptes**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de quatre personnes en mars 2015 pour une durée d'environ une semaine. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Dont la portée est disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

<sup>2</sup> ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

## **1. Attestation de présence des Informations RSE**

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre de la société.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

## **2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE**

### *Nature et étendue des travaux*

Nous avons mené un entretien avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>3</sup> :

- au niveau de la société, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié les calculs sur la base de sondages et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. Les informations étant disponibles au Siège, nos tests ont porté sur 100% des informations quantitatives environnementales.

---

<sup>3</sup> Information quantitative environnementale : Consommation d'énergie primaire des principaux baux

Informations qualitatives environnementales : L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, La consommation énergétique et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

Informations qualitatives sociétales : Les conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, La prise en compte dans la politique d'achat de la société des enjeux sociaux et environnementaux, Les actions engagées pour prévenir la corruption, Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### ***Conclusion***

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG S.A.

Régis Chemouny  
*Associé*

Anne Garans  
*Associée*  
*Département Changement Climatique &*  
*Développement Durable*

# PROJETS DE RESOLUTIONS

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

### PREMIERE RESOLUTION

*(Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice 2014)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Directoire, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, ainsi que la lecture du rapport du président du Conseil de Surveillance sur les procédures de contrôle interne et le rapport du Commissaire aux comptes sur ce document, approuve les comptes dudit exercice tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Ces comptes font apparaître un bénéfice net comptable de 4 406 271,07 €.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune somme n'a été comptabilisée au titre des dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du code général des impôts, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Directoire et à la société SOFIDY de leur gestion pour l'exercice écoulé.

### DEUXIEME RESOLUTION

*(Affectation de l'écart de réévaluation, du résultat et distribution)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de transférer un montant de 938 773,55 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond à hauteur de 590 231,55 € aux écarts de réévaluation relatifs aux cessions de l'exercice 2014 et à hauteur de 348 542,00 € aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+ 4 406 271,07 €
Report à nouveau créditeur	<u>+ 4 465 198,27 €</u>
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 8 871 469,34 €
Dotation de la réserve légale (5 % du bénéfice de l'exercice)	- 220 313,55 €
Reprise sur la réserve indisponible (variation des actions propres)	- 58 847,80 €
Distribution d'un dividende par action de 2,75 €	
représentant un montant maximum de	<u>- 4 031 137,00 €</u>
Solde affecté en report à nouveau	4 561 170,99 €

L'assemblée générale fixe, en conséquence, le montant du dividende à 2,75 € par action.

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, des actions détenues en propre par la Société qui, conformément à la loi, n'ouvrent pas droit à cette distribution, le montant global du dividende non versé en raison de la détention desdites actions, sera affecté au compte report à nouveau.

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement résidentes en France, le paiement du dividende est minoré du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 15,5 %, ainsi que du prélèvement obligatoire non libératoire, en application de la loi de finance pour 2013.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale prend acte qu'au titre des trois derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants :

Exercice	Dividende par action (€)
2011	2,10
2012	2,25
2013	2,60

### **TROISIEME RESOLUTION**

*(Approbation des conventions réglementées nouvelles et poursuivies)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont énoncées.

### **QUATRIEME RESOLUTION**

*(Renouvellement de la société TIKEHAU CAPITAL en qualité de membre du Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, constate que le mandat de la société TIKEHAU CAPITAL arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour la durée de 6 années.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

*(Autorisation à donner au Directoire, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce, autorise le Directoire à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

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

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, conformément à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre de l'article L.225-179 et suivants du Code de Commerce, (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. 443-1 et suivants du Code du Travail, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce ;
- d'annuler tout ou partie des actions achetées, conformément à l'autorisation consentie au Directoire par la septième résolution (annulation d'actions) ci-dessous ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme.

Le prix d'achat des actions dans le cadre de la présente autorisation ne pourra excéder, hors frais d'acquisition, les limites prévues par l'article 5-1° du Règlement Européen n° 2273/2003/CE et en tout état de cause 100 €. Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 10 000 000 euros.

L'Assemblée Générale prend acte que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital.

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

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

L'Assemblée Générale fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution. La présente autorisation met fin à compter de ce jour, à l'autorisation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2014.

## ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

### SIXIEME RESOLUTION

*(Délégation de compétence à donner au Directoire aux fins de décider de l'émission de bons de souscriptions d'actions à attribuer à titre gratuit aux actionnaires de la société en période d'offre publique)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales et notamment les articles L. 225-129-2, L. 225-129-5, L. 233-32 II et L. 233-33 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire la compétence de :

- décider de procéder, tant en France qu'à l'étranger, à l'émission de bons soumis au régime des articles L. 233-32 II et L. 233-33 du Code de commerce permettant aux actionnaires de la Société de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique ainsi que ;
- fixer les conditions d'exercice qui doivent être relatives aux termes de l'offre ou de toute autre offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons. Dans les limites définies ci-dessous, le Directoire aura tous pouvoirs notamment à l'effet de :
  - arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons,
  - déterminer l'identité des bénéficiaires et le nombre de bons à émettre,
  - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
    - fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
    - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital nécessaires pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits attachés audits bons,
    - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions souscrites par l'exercice des droits attachés aux bons porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation de la ou des émission(s) réalisée(s) pour permettre aux titulaires des bons d'exercer les droits qui y sont attachés,
    - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux bons pendant un délai maximal de trois mois ;
  - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, les cas échéants, la préservation des droits des titulaires des bons et ce, conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles,
  - procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celles des frais entraînés par la réalisation des émissions et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
  - d'une manière générale, passer toute convention notamment pour assurer la bonne fin de la ou des opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission ou à l'attribution des bons émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts.

2. décide que le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée à terme suite à l'exercice des bons, ne pourra pas excéder 15.000.000 euros ou sa contre valeur en devises ou en unités monétaire composites, ces limites étant majorées du nombre de valeurs mobilières au titre des ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et les cas échéants, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour réserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

Il est précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond nominal global d'augmentation de capital visé au premier tiret du 2°) de la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 26 mai 2014.

3. décide que le nombre maximum de bons qui pourra être émis ne pourra pas excéder 30 % du capital de la Société au jour de la décision d'émission ;
4. prend acte, en tant que de besoin, que cette délégation emporte de plein droit au profit des porteurs de bons de souscription d'actions susceptibles d'être émis au titre de la présente résolution, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles auxquelles ces bons donnent droit.
5. prend acte de ce que ces bons deviendront caducs de plein droit dès que l'offre et toute offre concurrente éventuelle échouent, deviendront caduques ou seront retirées.
6. fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2014 dans sa neuvième résolution.

### **SEPTIEME RESOLUTION**

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital, autorise le Directoire à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la loi.

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

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

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

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2014 dans sa dixième résolution.

### **HUITIEME RESOLUTION**

*(Délégation de pouvoir à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires des sociétés anonymes, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes :

1. autorise le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, après accord du Conseil de Surveillance, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi ;
2. décide que les options de souscription et les options d'achat consenties en vertu de cette autorisation ne pourront donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 1,5 % du capital social au jour de la décision du Directoire et que le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation de pouvoir ne s'imputera pas sur le montant du plafond global de la

délégation de compétence visée au premier tiret du 2°) de la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 26 mai 2014.

3. décide que le prix à payer lors de l'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions sera fixé par le Directoire le jour où les options seront consenties ; décide que (i) dans le cas d'octroi d'options de souscription, ce prix ne pourra pas être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties et (ii) dans le cas d'octroi d'options d'achat d'actions, ce prix ne pourra être inférieur ni à la valeur indiquée au (i) ci-dessus, ni à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce. Si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L. 225-181 du Code de commerce, le Directoire prendra, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires y compris, le cas échéant, en procédant à un ajustement du nombre des actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération ;
4. constate que la présente délégation emporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure de l'exercice des options de souscription. L'augmentation du capital social résultant de l'exercice des options de souscription sera définitivement réalisée par le seul fait de la déclaration de l'exercice d'option accompagnée des bulletins de souscription et des versements de libération qui pourront être effectués en numéraire ou par compensation avec des créances sur la Société ;
5. en conséquence, l'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, après accord du Conseil de Surveillance, pour mettre en œuvre la présente autorisation et à l'effet notamment de :
  - arrêter la liste des bénéficiaires d'options et le nombre d'options allouées à chacun d'eux, étant précisé que les bénéficiaires contribuent par leur action, au développement et aux résultats de la Société ;
  - fixer les dates auxquelles les options seront consenties ;
  - fixer les modalités et conditions des options, et notamment:
    - la durée de validité des options, étant entendu que les options devront être exercées dans un délai maximal de 12 mois à l'issue de la période de blocage qui ne pourra être inférieure à 4 ans, sauf dispositions légales ou réglementaires contraires
    - la ou les dates ou périodes d'exercice des options, étant entendu que le Directoire pourra (a) anticiper les dates ou périodes d'exercice des options, (b) maintenir le caractère exerçable des options, ou (c) modifier les dates ou périodes pendant lesquelles les actions obtenues par l'exercice des options ne pourront être cédées ou mises au porteur ;
    - des clauses éventuelles d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions sans que le délai imposé pour la conservation des titres puisse excéder trois ans à compter de la levée d'option ;
  - le cas échéant, limiter, suspendre, restreindre ou interdire l'exercice des options ou la cession ou la mise au porteur des actions obtenues par l'exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant porter sur tout ou partie des options ou des actions ou concerner tout ou partie des bénéficiaires ;
  - arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant de l'exercice des options de souscription ;
6. décide que le Directoire aura également, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites par l'exercice des options de souscription, modifier les statuts en conséquence, et sur sa seule décision et, s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes

afférentes à ces opérations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et effectuer toutes formalités nécessaires à la cotation des titres ainsi émis, toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire ;

7. fixe à 38 mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de pouvoirs.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2012 dans sa treizième résolution.

### ***NEUVIEME RESOLUTION***

*(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le Directoire à procéder, après accord du Conseil de Surveillance, en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires mentionnés au 2. ci-dessous, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société ;
2. décide que les bénéficiaires des actions, qui seront désignés par le Directoire, peuvent être les membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou les mandataires sociaux (ou certains d'entre eux) tant de la Société que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;
3. décide que le Directoire déterminera, après accord du Conseil de Surveillance, l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, étant précisé que les bénéficiaires contribuent par leur action au développement et aux résultats de la Société;
4. décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution ne pourra excéder plus de 0,5 % du capital de la Société au jour de la décision du Directoire ;
5. décide que le montant des augmentations de capital résultant de l'émission d'actions attribuées gratuitement ne s'imputera pas sur le plafond prévu au premier tiret du 2°) de la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 26 mai 2014 ;
6. décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période minimale d'acquisition fixée à deux ans ;
7. décide que les bénéficiaires devront conserver les actions attribuées gratuitement pendant une durée minimale de deux ans, cette durée commençant à courir à compter de l'attribution définitive des actions ;
8. prend acte et décide, en tant que besoin, que le Directoire a le pouvoir de modifier le nombre d'actions attribuées, dans la limite du plafond visé à l'alinéa 4 ci-dessus, en application d'opérations sur le capital décidées en assemblée générale extraordinaire ;
9. autorise le Directoire à procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires d'actions gratuites ;
10. prend acte et décide, en tant que besoin, que la présente décision emporte renonciation de plein droit des actionnaires, en faveur des attributaires d'actions gratuites, à la partie des réserves qui, le cas échéant, servira en cas d'émission d'actions nouvelles ;

11. prend acte et décide, en tant que besoin, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et à tout droit aux actions ordinaires attribuées gratuitement sur le fondement de la présente autorisation ;
12. fixe à 38 mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente autorisation.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de délégation dans les limites légales, pour mettre en œuvre la présente autorisation, effectuer tous actes et accomplir toutes les formalités ou déclarations consécutives, procéder, le cas échéant, aux ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société, constater les augmentations de capital résultant de l'émission d'actions nouvelles dans le cadre de la présente autorisation, modifier corrélativement les statuts et, plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation met fin à compter de ce jour, à la délégation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2012 dans sa quatorzième résolution.

### **DIXIEME RESOLUTION**

*(Modification de l'article 11-III des statuts «Droits et obligations attachés aux actions» à l'effet d'écarter la disposition de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 relative à l'acquisition d'un droit de vote double de droit par les actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide d'utiliser la faculté conférée par l'article L.225-123 alinéa 3 du Code de commerce d'exclure le droit de vote double acquis de droit par les actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article 11-III des statuts «*Droits et obligations attachés aux actions*» ainsi qu'il suit :

#### **Rédaction actuelle de l'article 11-III – « Droits et obligations attachés aux actions »**

«Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins. »

#### **Nouvelle rédaction de l'article 11-III –« Droits et obligations attachés aux actions. »**

«Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une seule voix au sein des assemblées générales d'actionnaires quels que soient la durée et le mode de détention de cette action.»

### **ONZIEME RESOLUTION**

*(Modification de l'article 12 alinéas 1 et 3 des statuts «Information sur la détention du capital» à l'effet de mettre à jour les dispositions statutaires relatives aux pourcentages et délai de déclaration de franchissement de seuil avec les dispositions des articles L233-7 du Code de commerce modifiées par les lois n°2010-1249 du 22 octobre 2010 et n° 2012-387 du 22 mars 2012, et en application de l'art 223-14 du RG AMF)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide d'ajouter le nouveau seuil de 30% et de mettre à jour le délai de déclaration de franchissement de seuil passant de 5 à 4 jours, figurant à l'article 12 alinéas 1 et 3 des statuts en application des dispositions des articles L233-7 du Code de commerce modifiées par les lois n° 2010-1249 du 22 octobre 2010 et n° 2012-387 du 22 mars 2012.

En conséquence, l'assemblée générale adopte la nouvelle rédaction ci-dessous de l'article 12 alinéas 1 et 3 des statuts «*Information sur la détention du capital*» ainsi qu'il suit (modifications en gras dans la nouvelle rédaction) :

Rédaction actuelle de l'article 12 alinéas 1 et 3 des statuts – « Information sur la détention du capital»

«En vertu des dispositions du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 1/3 %, 50 %, 66 2/3 %, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») par lettre en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, de quelque manière que ce soit, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de Commerce, un nombre de titres représentant, immédiatement ou à terme, une fraction égale à 2,5 % du capital et/ou des droits de vote aux assemblées ou de tout multiple de ce pourcentage doit informer la Société du nombre total de titres qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans un délai de 5 jours de bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, ou par tout autre moyen équivalent pour les actionnaires ou porteurs de titres résidents hors de France.»

Nouvelle rédaction de l'article 12 alinéas 1 et 3 des statuts –« Droits et obligations attachés aux actions. »

«En vertu des dispositions **de l'article L225-106** du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, **30%**, 33 1/3 %, 50 %, 66 2/3 %, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») par lettre en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, **au plus tard le quatrième jour de négociation suivant le jour du franchissement de seuil de participation**. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, de quelque manière que ce soit, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de Commerce, un nombre de titres représentant, immédiatement ou à terme, une fraction égale à 2,5 % du capital et/ou des droits de vote aux assemblées ou de tout multiple de ce pourcentage doit informer la Société du nombre total de titres qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social **au plus tard le quatrième jour de négociation suivant le jour de franchissement de seuil de participation**, ou par tout autre moyen équivalent pour les actionnaires ou porteurs de titres résidents hors de France.»

Le reste sans changement.

## DOUZIEME RESOLUTION

*(Modification de l'article 29 des statuts «Accès aux assemblées - Pouvoirs» à l'effet de mettre à jour les dispositions statutaires relatives aux délais de réception des votes par correspondance par la société, pour tenir compte des nouveaux délais d'inscription en compte des actions pour avoir accès aux assemblées en application de l'article R225-85 du code de commerce, mais également sur les modalités de représentation des actionnaires aux assemblées générales modifiées par l'ordonnance n° 2010-1511 du 9 décembre 2010 - art 3)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de modifier les dispositions statutaires

- relatives aux délais de réception des votes par correspondance par la société, pour tenir compte des nouveaux délais d'inscription en compte des actions pour avoir accès aux assemblées qui sont passées de trois à deux jours en application de l'article R225-85 du code de commerce,
- mais également les modalités de représentation de l'actionnaire par toute personne physique ou morale de son choix à toutes les assemblées générales, en application de l'article L 225-106 modifié par l'ordonnance n° 2010-1511 du 9 décembre 2010.

En conséquence, l'assemblée générale adopte la nouvelle rédaction ci-dessous de l'article 29 des statuts «Accès aux assemblées - Pouvoirs» ainsi qu'il suit (modifications en gras dans la nouvelle rédaction) :

### Rédaction actuelle de l'article 29 « Accès aux assemblées – Pouvoirs »

I. Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L.225-106 et suivants du Code de commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux assemblées générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, aux lieux indiqués par l'avis de convocation, d'une attestation de participation délivrée par un intermédiaire habilité.

Ces formalités doivent être accomplies dans les délais légaux.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'assemblée.

Lorsque l'actionnaire a déjà retourné à la Société son vote à distance ou son pouvoir ou a demandé une carte d'admission à l'Assemblée, il ne peut choisir un autre mode de participation à celle-ci.

### Nouvelle rédaction de l'article 29 « Accès aux assemblées – Pouvoirs »

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L.225-106 et suivants du Code de commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux assemblées générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, aux lieux indiqués par l'avis de convocation, d'une attestation de participation délivrée par un intermédiaire habilité.

Ces formalités doivent être accomplies dans les délais légaux.

Tout actionnaire peut se faire représenter **dans toutes les assemblées par toute personne physique ou morale de son choix**. Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum,

que des formulaires dûment complétés et reçus par la société, deux **(2) jours ouvrés précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.**

Lorsque l'actionnaire a déjà retourné à la Société son vote à distance ou son pouvoir ou a demandé une carte d'admission à l'Assemblée, il ne peut choisir un autre mode de participation à celle-ci.

Le reste sans changement.

### ***TREIZIEME RESOLUTION***

*(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)*

---

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

# INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE GENERAL

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITES .....</b>	<b>101</b>
1.1	PRINCIPALES ACTIVITES .....	101
1.1.1	Positionnement.....	101
1.1.2	Stratégie.....	102
1.1.3	Avantages concurrentiels .....	102
1.1.4	Principales caractéristiques des baux .....	103
1.1.5	Organisation opérationnelle.....	104
1.1.6	Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat.....	105
1.2	PRESENTATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL.....	105
1.2.1	Facteurs macroéconomiques .....	105
1.2.2	Le marché de l'immobilier et des commerces .....	106
1.2.3	Les tendances .....	107
1.2.4	Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE .....	108
1.3	ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE.....	109
1.3.1	Droit des baux commerciaux.....	109
1.3.2	Droit de l'urbanisme commercial .....	110
1.3.3	Droit de la santé publique.....	110
1.3.4	Droit de l'environnement.....	110
1.3.5	Respect des normes de sécurité .....	110
1.3.6	Régime fiscal applicable à la Société .....	111
1.4	ASSURANCES ET CONVERTURE DES RISQUES .....	111
1.4.1	Présentation générale de la politique d'assurance .....	111
1.4.2	Éléments d'appréciation des couvertures souscrites.....	112
1.4.3	Les couvertures d'assurances.....	112
<b>2.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>113</b>
2.1	RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE .....	113
2.2	RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES.....	114
2.3	RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE .....	116
2.4	RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY.....	117
2.5	RISQUE DE CHANGE .....	118
2.6	RISQUES SUR ACTIONS .....	118
2.7	RISQUES PAYS .....	118
<b>3.</b>	<b>INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE .....</b>	<b>119</b>
3.1	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	119
3.1.1	Raison sociale.....	119
3.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement .....	119
3.1.3	Date de constitution et durée.....	119
3.1.4	Siège social, forme juridique et législation.....	119
3.1.5	Événements importants dans le développement des activités de la Société.....	119
3.2	INVESTISSEMENTS .....	120
3.2.1	Description des principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices .....	120
3.2.2	Description des principaux investissements de la Société depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2013.....	120
3.2.3	Description des principaux investissements à venir .....	121
3.3	ORGANIGRAMME .....	121
3.3.1	Absence de notion de Groupe.....	121
3.3.2	SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE .....	121
3.3.3	Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE.....	122
3.4	CAPITAL .....	122
3.4.1	Evolutions du capital social depuis 5 ans .....	122
3.4.2	Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société.....	122
3.4.3	Droits de vote double.....	122

3.4.4	Contrôle de la Société .....	122
3.4.5	Auto-contrôle .....	123
3.4.6	Franchissements de seuils et déclarations d'intentions.....	123
3.5	MARQUE .....	123
3.6	SALARIES.....	123
3.7	CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES .....	123
3.7.1	Convention de délégation de gestion avec SOFIDY.....	123
3.7.2	Contrats avec les apparentés .....	125
3.8	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	126
<b>4.</b>	<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....</b>	<b>131</b>
4.1	RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	131
4.1.1	Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire.....	131
4.1.2	Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance.....	131
4.1.3	Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance ....	133
4.2	FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE .....	134
4.2.1	Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts) .....	134
4.2.2	Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts) .....	135
4.2.3	Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.....	136
4.2.4	Comités .....	136
4.2.5	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise .....	139
4.2.6	Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY .....	140
4.2.7	Gestion des risques de conflits d'intérêts dans le cadre des délégations intra groupe .....	140
4.2.8	Dispositif de contrôle interne .....	141
<b>5.</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS .....</b>	<b>142</b>
<b>6.</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....</b>	<b>143</b>
<b>7.</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....</b>	<b>143</b>
<b>8.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>143</b>
8.1	RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	143
8.2	ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	143
8.3	INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE.....	144
<b>9.</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....</b>	<b>145</b>

# 1. APERÇU DES ACTIVITES

## 1.1 PRINCIPALES ACTIVITES

SELECTIRENTE est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces prioritairement de centre-ville et dans une moindre mesure de périphérie. Créée en 1997 à l'initiative de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux en France et, de manière marginale, à l'étranger. Ces actifs locatifs sont loués à des enseignes de distribution nationale (Kiloutou, Vivarte, Casino, Carrefour, Picard surgelés, la Plateforme du Bâtiment, Lidl, ...), des services de proximité (agences bancaires, immobilières, intérim, ...) et à des commerçants indépendants.

La Société a vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier en s'appuyant sur le savoir faire de la société SOFIDY à qui elle a délégué la gestion complète de son patrimoine.

### 1.1.1 Positionnement

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

Pour cela la Société bénéficie des compétences de la société SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (agrément GP n°07000042 du 10 juillet 2007, conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014), qui, dans le cadre d'une Convention de Délégation de Gestion signée en octobre 1997 :

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

Une présentation des principaux accords conclus entre la Société et SOFIDY figure au paragraphe 3.7.1 du présent document de référence.

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

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

SELECTIRENTE se positionne plus spécifiquement sur les segments de marché suivants :

- **Les boutiques dites « pieds d'immeubles »** : typiquement des surfaces de petite taille (d'environ 40 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup>) situées en centre-ville sur des axes à forte commercialité. Le patrimoine de pieds d'immeubles détenu par la Société est en grande majorité localisé à Paris intra-muros, également dans quelques agglomérations de région parisienne et plus exceptionnellement en province. Outre le commerce de proximité classique (coiffeurs, pressings, fleuristes, etc.), on retrouve parmi les locataires de nombreuses agences bancaires, immobilières et des courtiers en assurance. Ces actifs sont presque toujours soumis au régime de la copropriété et organisés autour d'un règlement de copropriété.
- **Les galeries commerciales ou centres commerciaux de quartiers** : constituées de cellules de petite ou moyenne taille regroupées au sein d'une galerie de centre-ville elle-même généralement organisée autour d'une grande surface alimentaire. On trouve parmi les locataires à la fois des enseignes nationales à la recherche d'une forte cohérence et d'une forte densité, notamment orientés sur l'équipement de la personne. Cet espace est en général organisé autour d'une copropriété au sein de laquelle la voix du propriétaire de la grande surface alimentaire est prépondérante.
- **Les moyennes surfaces de périphérie** : surfaces de généralement 500 m<sup>2</sup> et plus, localisées dans les zones commerciales en périphérie des agglomérations, avec une attractivité souvent liée à une enseigne dite « locomotive » (hypermarchés, etc.) et une concentration d'enseignes nationales (équipement de la maison, de la

personne, alimentaires, bricolage, enseignes discount, etc.). La qualité de la zone commerciale et de l'emplacement dans la zone constitue la valeur de ces actifs dont le bâti est en revanche relativement simple. Ces surfaces sont soumises au droit de l'urbanisme commercial et nécessitent notamment l'obtention d'une autorisation CDEC (Commission Départementale d'Équipement Commercial).

- **Les surfaces de vente aux professionnels dites « Cash & Carry »** : en général dans les mêmes zones commerciales que les moyennes surfaces de périphéries ou plus rarement dans des zones mixtes laissant davantage de place à des locaux d'activité. S'agissant de vente aux professionnels, elles se caractérisent par une taille significative (2 000 m<sup>2</sup> et bien au delà) qui va de paire avec un niveau de stockage satisfaisant pour la vente en gros, et la dispense d'autorisation d'exploiter de la part de la CDEC. Dans le portefeuille de la Société, ces actifs sont par exemple loués à La Plateforme du Bâtiment (Groupe Saint-Gobain) pour la distribution de matériaux de construction.

### 1.1.2 Stratégie

La Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville et de périphérie. Cette stratégie repose sur une politique active d'entretien et de valorisation de son patrimoine, une gestion dynamique des baux, et une capacité à identifier et à réaliser des projets d'investissement cohérents. Pour cela SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir faire et les compétences de SOFIDY en matière d'immobilier commercial et sur ses capacités de « sourcing » d'actifs commerciaux correspondant aux critères d'investissement.

Ces ambitions stratégiques s'articulent autour de plusieurs axes :

- **Poursuivre la valorisation de son portefeuille actuel** par un programme pluriannuel cohérent d'entretien, de rénovation et de restructuration des actifs (notamment à l'occasion des départs)
- **Maintenir une politique de gestion locative efficace** assurant à la Société des taux d'occupation et de recouvrement de loyers élevés (suivi régulier de la solvabilité de ses locataires, anticipation de leurs besoins, des prochains départs et des restructurations nécessaires)
- **Accroître la rentabilité de ses actifs** par une gestion dynamique des baux à l'occasion notamment des relocations, des renouvellements de baux (déplafonnement) ou encore des cessions de baux (déspécialisations)
- **Mener une politique d'investissement ciblée sur les actifs à fort potentiel de revalorisation**
- **Arbitrer les actifs dont le potentiel de revalorisation est atteint ou qui pourraient ne plus correspondre aux critères d'investissement**
- **Gérer activement la dette bancaire**, avec une stratégie consistant à mettre en place un financement dédié pour chaque nouvelle acquisition, sur des durées relativement longues (généralement 15 ans) et de manière à optimiser le taux de rendement interne de chaque investissement. Afin d'optimiser son exposition au risque et sa structure financière, la société peut réaliser le cas échéant des opérations de couverture, de restructuration de sa dette, de refinancement d'actifs...

### 1.1.3 Avantages concurrentiels

SELECTIRENTE considère que ses principaux avantages concurrentiels sont les suivants :

- **Le sourcing ou les opportunités d'achat d'actifs**

La Société, acteur reconnu dans l'immobilier de murs de commerces, dispose du réseau d'apporteurs immobiliers de SOFIDY. Ce réseau, constitué depuis une vingtaine d'années, est tenu régulièrement et parfaitement informé des profils d'investissement recherchés par la Société. Il comporte un nombre important d'acteurs de l'immobilier commercial qui l'alimentent régulièrement en opportunités d'acquisitions.

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

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

## - La gestion locative

La Société bénéficie depuis sa création de l'expérience et des compétences de SOFIDY, actionnaire fondateur de la Société, et par ailleurs un des principaux acteurs de la gestion de fonds immobiliers « murs de commerces », à qui SELECTIRENTE a délégué la gestion complète de ses activités depuis sa création.

SELECTIRENTE a su démontrer ses capacités à gérer plus de 300 actifs locatifs, à revaloriser ses actifs en fonction des échéances et des opportunités, tout en s'efforçant en permanence de limiter le risque locatif de son patrimoine pouvant être attaché à une zone géographique, à un locataire ou à un type d'activité commerciale.

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

## - La cession des actifs

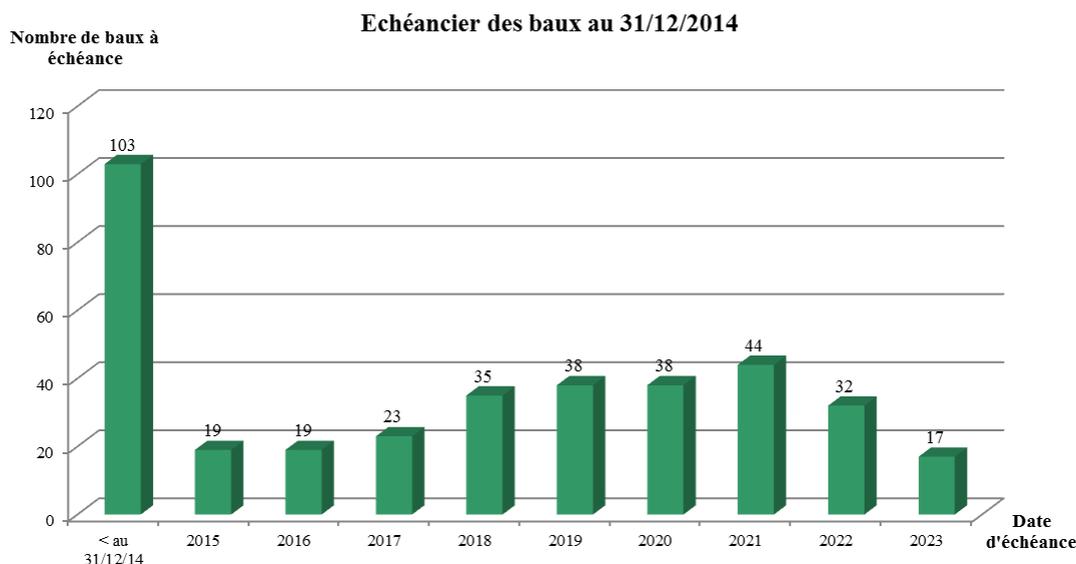
La spécialisation dans le domaine des petites et moyennes surfaces à usage commercial confère à SELECTIRENTE un savoir faire reconnu et notamment une capacité à adapter son portefeuille en fonction de l'offre et la demande et d'une façon plus générale à l'évolution des modes de distribution sur ce type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

### 1.1.4 Principales caractéristiques des baux

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

### Durée

La totalité des baux consentis par la Société dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux. Leur durée est généralement de neuf ans. Si le bailleur est tenu par la durée minimale fixée au bail, le preneur dispose en revanche, sauf stipulation contraire du bail, d'une faculté de résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours, même si certains baux prévoient une renonciation des locataires à donner congé à la fin du premier renouvellement.



### ***Loyers et charges***

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

Sauf exception, les loyers sont nets de toutes charges, les preneurs devant notamment rembourser au bailleur la quote-part d'impôts et taxes afférentes aux locaux loués, les primes d'assurance de l'immeuble et les honoraires du gestionnaire de l'immeuble.

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

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

### ***Indemnité en cas de résiliation***

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

### ***Franchises de loyers***

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

### ***Cession du droit au bail***

La majorité des baux prévoit que la cession du droit au bail est interdite sauf autorisation préalable du bailleur et précise que le locataire cédant reste garant solidaire du paiement du loyer et des charges et du respect des clauses et conditions du bail pendant la durée résiduelle du bail.

### ***Destruction partielle ou totale des locaux***

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

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

## **1.1.5 Organisation opérationnelle**

L'organisation opérationnelle de la Société repose tant sur les compétences de son directoire, que sur celles des prestataires à qui la Société a choisi de confier la mise en œuvre de certaines missions sous sa supervision. Cette organisation assure ainsi à la Société une plus grande souplesse dans son fonctionnement et lui permet de maîtriser ses frais de gestion.

### ***Organisation interne***

Les décisions stratégiques de la Société sont arrêtées par le directoire qui définit les orientations de l'activité de la Société et le Conseil de Surveillance veille à leur mise en œuvre. Le directoire peut s'appuyer sur les compétences, l'expérience et la disponibilité des membres du Conseil de Surveillance et bénéficie en outre des avis, recommandations et analyses formulés par le comité d'investissement.

Pour de plus amples développements sur la composition, les modalités d'organisation et les attributions du directoire et du Conseil de Surveillance, il est renvoyé au paragraphe 4.2. du présent document de référence.

## **Externalisation de la gestion**

Il est rappelé que selon les termes de la Convention de Délégation de Gestion détaillée au paragraphe 3.7.1, la Société confie à SOFIDY une mission d'assistance très étendue pour la préparation et l'exécution des programmes d'investissements, de financement et d'arbitrage, la gestion immobilière et locative du patrimoine de la Société ainsi que sa gestion administrative.

La mise en œuvre de la politique d'*asset management* et de *property management* est assurée par SOFIDY.

Les activités d'*asset management* portent sur le diagnostic de chaque actif afin d'optimiser sa valorisation, l'élaboration de la stratégie qui en découle (renouvellement des baux, recherche de nouveaux locataires, rénovation, extension, etc.) et la mise en œuvre de cette stratégie. Elles consistent également à mettre en place des plans d'investissements contribuant au développement et à la valorisation du patrimoine immobilier. Les opérations de commercialisation peuvent être déléguées.

Les activités de *property management* portent notamment sur les missions administratives. Elles consistent pour l'essentiel à gérer au quotidien les rapports avec les locataires, à facturer et recouvrer les loyers, charges et impôts pour le compte de la Société, établir un rapport d'activités mensuel relatant les facturations, les encaissements, l'évolution des arriérés éventuels de loyers et faisant le point sur les dossiers de procédure. Les activités de *property management* recouvrent également la maintenance, le nettoyage et l'entretien des immeubles et le paiement des factures des prestataires de services.

En dehors de SOFIDY, la Société n'est en situation de dépendance vis-à-vis d'aucun de ses prestataires.

### **1.1.6 Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat**

D'une manière générale, l'ensemble des facteurs de risque mentionnés au paragraphe 2 du présent document de référence est susceptible d'avoir une influence sur l'activité ou le résultat de la Société.

Les principaux facteurs ayant une influence sur l'activité ou le résultat de la Société sont les suivants :

#### **- Contexte économique**

Les facteurs macroéconomiques décrits au paragraphe 1.2.1 sont susceptibles d'avoir une influence sur l'activité et le résultat de la Société.

#### **- Marché de l'immobilier commercial et concurrence**

Tout évènement ou changement majeur sur le marché de l'immobilier écrit au paragraphe 1.2.2 est susceptible d'avoir une influence sur l'activité et le résultat de la Société.

#### **- Evolution des loyers**

La croissance des loyers dépend de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine de la Société et de l'indexation des loyers. (voir paragraphe 1.3.1)

#### **- Rémunération de la Société**

La rémunération de SOFIDY au titre de la Convention de Délégation de Gestion n'a pas évolué au cours des trois derniers exercices. Elle est décrite de manière détaillée au paragraphe 3.7.1.

#### **- Option sur le régime SIIC**

La Société a opté à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour le régime fiscal SIIC (Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées) qui exonère d'impôt sur les sociétés les résultats éligibles à ce régime. Les conditions à respecter et conséquences de ce régime fiscal sont décrites dans le présent document de référence, page 24.

## **1.2 PRESENTATION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL**

### **1.2.1 Facteurs macroéconomiques**

La bonne santé du secteur de l'immobilier commercial est directement influencée par la conjoncture économique générale et est notamment fortement corrélée à l'évolution de la consommation des ménages, un agrégat en progression régulière depuis la fin de la deuxième guerre mondiale.

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

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

Le niveau de l'indice du coût de la construction (« ICC ») est un autre facteur significatif. Celui-ci détermine l'évolution de la très grande majorité des loyers commerciaux en dehors d'opérations ponctuelles de renouvellements, de déplaçonnements et de déspecialisations de baux pouvant être engagés par le bailleur. Il est à noter que depuis 2008, un nouvel indice des loyers commerciaux (« ILC ») est également applicable, ce nouvel indice s'applique à tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014.

## 1.2.2 Le marché de l'immobilier et des commerces

<i>Parc français de l'immobilier de commerces</i>		
PÔLES	NOMBRE DE MAGASINS	SURFACE DE VENTE TOTALE (M <sup>2</sup> )
<i>Parcs d'activités commerciales*</i>		
Province	35 567	29 654 231
Idf	4 971	4 242 355
Sous-total	40 538	33 896 586
<i>Centres commerciaux**</i>		
Province	26 665	15 013 019
Idf	10 123	5 180 411
Sous-total	36 788	20 193 430
<i>Rues commerçantes***</i>		
Province	112 316	13 579 138
Idf	26 167	4 015 729
Sous-total	138 483	17 594 867
<b>TOTAL</b>	<b>215 809</b>	<b>71 684 883</b>

\* Zone périphérique comprenant au moins 10 emplacements

\*\* Centre commercial comprenant au moins 10 emplacements

\*\*\* Site comprenant au moins 50 emplacements

Source : « Marché immobilier français 2015 » Cushman & Wakefield – Estimation

### **Les commerces de centre-ville**

En centre-ville on constate une demande très sélective, ainsi que la poursuite des développements sur les villes moyennes. Les enseignes sont confrontées à la rareté des emplacements « prime », plus particulièrement pour les boutiques de moins de 300 m<sup>2</sup> et à des valeurs locatives élevées, ce qui suscite un début de réflexion sur le choix des emplacements mais sans se traduire encore par des politiques déterminées.

Au-delà des caractéristiques immobilières classiques des commerces (localisation, surface, ...), la prudence des enseignes est également perceptible dans l'allongement des délais de négociation et par la fragilité de leur engagement. Ces dernières sont aujourd'hui prêtes à attendre l'opportunité.

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

Les grandes chaînes de distribution aussi bien que les commerçants plus modestes ne sont plus prêts à payer des loyers hors marché pour un bel emplacement sans garantie de rentabilité.

Le marché des emplacements secondaires offre en revanche une réelle liquidité. Il peut suffire de quelques initiatives pour susciter de nouveaux flux et voir apparaître des zones de consommations nouvelles ou différenciées.

Par ailleurs, les emplacements secondaires (N°1 bis, N°2, ...), dont les valeurs s'ajustent plus facilement, sont concernés au premier chef par les politiques menées par la plupart des grandes villes pour « réharmoniser économiquement les quartiers ».

Certains centres-villes attendent l'installation de grandes enseignes pour redonner vie à leur activité commerciale. D'autres, pour attirer une nouvelle clientèle, optent pour des projets de centres commerciaux et/ou de galeries marchandes, souvent des réhabilitations soignées, gage de qualité et de chalandise future. Les valeurs locatives se maintiennent à des niveaux élevés, ce qui freine quelque peu une nette reprise du développement. De nombreuses chaînes d'ailleurs, prouvent qu'elles n'hésitent pas à se remettre en question, en adaptant leurs formats actuels à des surfaces plus petites.

### **Les commerces de périphérie**

Des « Boîtes » aux retail Parks

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

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

Toutefois, en ce qui concerne leur développement commercial et le maillage de leurs magasins, les enseignes sont de plus en plus prudentes et font preuve d'attentisme dans leur prise de décision. Ainsi, malgré une demande exprimée importante et de réels besoins de création de surfaces supplémentaires dans certains secteurs, de nouveaux projets pourraient ne pas voir le jour.

Finalement, la définition des zones d'attractivité des parcs de périphérie pose, ou posera de façon particulièrement complexe, les questions de densité de l'offre commerciale, non plus seulement vis-à-vis du centre ville mais également entre eux. Reste à savoir si la demande locative sera suffisante pour absorber tous les projets actuels.

## **1.2.3 Les tendances**

***Il se dessine des grandes tendances en termes d'offre qui se décomposent :***

- Pour les rues commerçantes
  - o Renouvellement de l'offre contraint par la pénurie de foncier et les difficultés techniques et administratives d'intervention en centre-ville.
  - o A Paris, reconversion de biens immobiliers de l'Etat et émergence de nouvelles polarités commerciales aux marges de la capitale (Nord et est parisien) exception faite de quelques opérations dans le centre de Paris (rénovation de la Samaritaine, de la Poste du Louvre, du quartier des Halles).
  - o En province, opération urbaines mixtes d'envergure (promenade Saint-Catherine à Bordeaux, rue de la République à Marseille, ...) dans le cadre d'une politique de dynamisation des centres urbains.
- Pour les centres commerciaux
  - o Stabilité des ouvertures de centres commerciaux en 2014 : 340 000 m<sup>2</sup> de centres commerciaux ouverts en 2014 contre 356 000 m<sup>2</sup> en 2013.
  - o Un rythme de production de nouveaux mètres de centres commerciaux essentiellement tiré par l'inauguration de quelques projets d'envergure : les deux plus grands projets de 2014 (Quartz à Villeneuve-la-Garenne et les Terrasses du Port à Marseille) comptent pour plus du tiers des ouvertures.
  - o Une tendance à la production de très grands centres et du soin apporté par les opérateurs à la qualité de l'offre et de l'architecture.

- Parcs d'activités commerciales
  - o Baisse de 43% du volume d'ouverture de parcs d'activités commerciales en 2014 (260 000 m<sup>2</sup> ouverts en 2014 contre 455 000 m<sup>2</sup> en 2013) avec un nombre très limité de grandes opérations.
  - o Une part significative des ouvertures correspondant à des extensions de parcs existants plutôt qu'à de la création pure.

**Les tendances de la demande :**

- Rationalisation des réseaux de boutiques : les incertitudes du contexte économique ont incité plusieurs acteurs à maîtriser avec plus de rigueur leurs coûts immobiliers,
- Internationalisation : des enseignes internationales non présentes sur le marché français n'hésitent pas à s'y implanter. La croissance des enseignes établies en France depuis peu est importante et témoigne de cette attractivité,
- Recentrage sur les emplacements « prime » : les mouvements de 2014 ont surtout reflété le vif appétit des enseignes pour les sites et emplacements numéro un leur permettant de limiter les risques associés à leurs ouvertures,
- Expansion : quelques grands groupes français et internationaux ont mis en place une politique d'ouverture de nouveaux magasins dans un souci de croissance de leurs résultats,
- Amélioration de l'existant : plutôt que créer de nouveaux concepts, les enseignes se sont attachées à améliorer l'existant en procédant essentiellement à un simple toilettage.

### 1.2.4 Environnement concurrentiel de SELECTIRENTE

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

Si la crise financière déclenchée par les « subprimes » au cours de l'été 2007 est venue rebattre les cartes sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, l'environnement concurrentiel de SELECTIRENTE reste intense. Les segments des murs de commerces et le centre-ville sont plus que jamais recherchés par les investisseurs en cette période de sortie de crise.

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

- des grandes foncières cotées tant françaises qu'internationales (Unibail Rodamco, Klépierre / Corio, Mercialis, Hammerson...) disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière sans commune mesure avec celle de la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations d'acquisitions d'actifs ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés ;
- des foncières cotées de taille plus modeste généralement non spécialisées en murs de commerces (Paref, Affine, Mines de la Lucette, Foncière Massena...) ;
- des sociétés ou fonds d'investissements non cotés (Grosvenor, Financière Técheney, LFPI...), ainsi que des SCPI (Immorente, Buroboutic, Multicommerce, Foncia Pierre Rendement...) spécialisés ou non sur les murs de commerces et présentant un patrimoine commercial et une capacité d'investissement très divers. ;
- bien que le mouvement soit plutôt à l'externalisation des patrimoines immobiliers, certains acteurs de la distribution alimentaire ou spécialisée disposent d'un patrimoine important d'actifs commerciaux généralement exploités en propre ;
- des sociétés de promotion spécialisées en urbanisme commercial ;
- des investisseurs particuliers indépendants de nature et de taille très diverses ;
- enfin des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier).

Cependant le segment des actifs d'une valeur de 0,5 à 5 millions d'euros sur lequel se positionne la Société reste toutefois moins recherché que celui des centres commerciaux, galeries commerciales, *retail parks* et autres parcs d'activité commerciale visés par les grandes sociétés foncières européennes et les fonds anglo-saxons. Il faut noter que les actifs de petite taille font quant à eux l'objet d'une demande croissante de la part des particuliers.

Le segment spécifique occupé par SELECTIRENTE, notamment concernant les pieds d'immeubles de centre-ville, est difficilement quantifiable car il ne fait l'objet d'aucune étude statistique de la part des organismes spécialisés (IEIF,...) ou professionnels du secteur (BNP Paribas Real Estate, CBRE,...). Malgré cet environnement concurrentiel très diffus, SELECTIRENTE occupe probablement une place importante et reconnue sur ce marché.

## 1.3 ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers, la Société est tenue de respecter les réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres les baux commerciaux, le droit de l'urbanisme, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC.

### 1.3.1 Droit des baux commerciaux

Les baux commerciaux sont régis par le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953, codifié pour partie aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, qui dispose que leur durée ne peut être inférieure à 9 ans. Néanmoins, le preneur a la faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours. Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale au preneur que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles. Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir, sauf exception, excéder la variation de l'indice trimestriel (ICC ou ILC) intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle. Le loyer est indexé le plus souvent au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE ou ILC.

A l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. A défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

A la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime. Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire. A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement faute d'accord entre les parties.

Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisine du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. A défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite "du plafonnement" instaurée par le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953. A moins d'une modification notable de certains éléments déterminant la valeur locative des locaux loués ("facteurs locaux de commercialité") entraînant une variation de la valeur locative de plus de 10 %, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à 9 ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ICC. Echappent néanmoins à cette règle dite "du plafonnement", les bureaux, les locaux "monovalents" (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de 9 années et qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de 12 années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux de bureaux ou locaux monovalents et à l'issue du bail en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux d'une durée dépassant 12 ans. Pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans, les loyers échappent également à la règle du plafonnement et leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement de leur bail, aux conditions de marché. Pour les baux de 9 ans, la Loi Pinel prévoit que la variation des loyers découlant d'un déplafonnement soit limitée à 10% par an.

Par ailleurs, depuis la publication du décret d'application de l'Indice ILC, toutes les activités commerciales peuvent bénéficier de ce nouvel indice. Celui-ci est calculé et publié trimestriellement par l'INSEE et se compose pour 50 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, pour 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC) et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAVaCAD) publié par l'INSEE. Ce nouvel indice offre une alternative à la référence à l'indice trimestriel mesurant le coût de la construction (ICC) utilisé jusque lors pour calculer l'évolution des loyers commerciaux.

Le champ d'application de l'ILC est plus restreint que celui du bail commercial résultant de l'article L145-1 du code de commerce. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale et immatriculés au

registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Sont exclues du nouveau dispositif les activités exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux, même si le titulaire bénéficie d'un bail commercial, les activités exercées dans des plates-formes logistiques et les activités industrielles.

L'indice ILC s'applique désormais à tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014.

### **1.3.2 Droit de l'urbanisme commercial**

La loi N°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat dite loi Royer, modifiée par la loi N°96-1018 du 15 juillet 1996, soumet la création et l'extension d'ensembles commerciaux, le regroupement de surfaces de vente existantes ou les changements de secteurs d'activités à l'obtention d'une autorisation spécifique dénommée « autorisation CDAC » du nom de l'organisme qui la délivre, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial. Sont soumis à cette autorisation les projets dont l'objet est la création ou l'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou devant dépasser ce seuil lorsque le projet aboutit. Cette autorisation est un préalable nécessaire à l'exploitation de surfaces de vente dans un centre commercial. Toute exploitation de surfaces de vente non autorisée est lourdement sanctionnée par le Code de l'urbanisme (amende et, à défaut de régularisation, destruction des mètres carrés illégaux). A la connaissance de la Société, il n'existe aucun litige ou décision administrative ou judiciaire intervenu à son encontre ou à l'encontre d'un de ses locataires en matière d'infraction à l'urbanisme commercial.

### **1.3.3 Droit de la santé publique**

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R.1334-14 à R.1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la santé publique. Selon le niveau d'état de conservation de l'amiante détectée, le propriétaire doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrément de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. La proportion d'immeubles amiantés détenus par la Société est très faible et ne nécessite pas de travaux particuliers conformément à la réglementation en vigueur. Aucune opération de désamiantage en cours ou envisagée n'a été identifiée.

La Société est également assujettie à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre les risques d'intoxication au plomb, dont les dispositions sont insérées dans le Code de la santé publique aux articles L.1334-1 à L.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-13. Si un diagnostic de l'immeuble révèle un risque d'intoxication ou d'accessibilité au plomb pour les occupants, le préfet en informe alors le propriétaire et organise avec lui l'exécution des travaux nécessaires.

### **1.3.4 Droit de l'environnement**

Dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, la Société est tenue, aux termes de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du décret N°2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires.

Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (Loi du 19 juillet 1976) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement.

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets à l'eau, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (Loi sur l'eau de janvier 1992).

Par ailleurs, conformément aux réglementations dites RT 2005, RT 2012, à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, et celle du 13 juillet 2010 dite Grenelle II, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera en 2011 sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

### **1.3.5 Respect des normes de sécurité**

En tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies déterminées par les articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la construction et de l'habitation. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, il est procédé à une visite de réception par la

commission de sécurité. Après avis positif de la commission de sécurité, le maire autorise l'ouverture de l'établissement par arrêté. Par ailleurs, une visite en vue de vérifier le respect des normes de sécurité a lieu périodiquement.

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que leur importance ou leur situation le justifie. Il s'agit, conformément à l'article L.127-1 du Code de la construction et de l'habitat, de prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret N° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret N° 97-47 du 15 janvier 1997.

Par ailleurs, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées impose la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite des établissements recevant du public. Les établissements non conformes au 31 décembre 2014 ont l'obligation de déposer avant fin septembre 2015 un Agenda d'Accessibilité Programmé (Ad'Ap) consistant un engagement de mise en conformité accompagné d'un planning des travaux à mettre en œuvre.

### **1.3.6 Régime fiscal applicable à la Société**

La Société a opté, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime permet aux SIIC de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution :

- d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, distribution devant intervenir avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation ;
- d'au moins 60 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, distribution devant intervenir avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- de la totalité des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime spécial, redistribution devant intervenir au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

La quote-part de résultat provenant de sociétés de personnes ayant un objet identique à la SIIC est exonérée à condition qu'elle soit distribuée dans les proportions et délais indiqués ci-dessus en distinguant la part qui provient de la location d'immeubles, de leur cession ou de dividendes reçus de filiales ayant opté.

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

De plus, lors de l'option pour le régime SIIC, la Société est redevable d'un impôt sur les sociétés (« Exit tax ») au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de son option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt peut être payé en quatre versements le 15 décembre de l'année de l'option et des trois autres années suivantes. Les plus-values latentes relatives aux autres immobilisations ne sont pas taxables à condition que la société s'engage à calculer les plus-values réalisées ultérieurement, lors de la cession des immobilisations, d'après la valeur fiscale qu'elles avaient à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, les SIIC sont tenues d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur les plus-values qui ont été imposées au taux réduit, égal à la différence entre l'imposition au taux de l'impôt sur les sociétés et celle au taux de 16,5 %.

Sur les conséquences comptables et financières de l'option pour ce régime, voir page 24 du présent document de référence.

## **1.4 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES**

### **1.4.1 Présentation générale de la politique d'assurance**

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

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

- identification et quantification des risques les plus importants en termes d'exposition et de capitaux assurés et analyse des risques aléatoires ;

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

### 1.4.2 Eléments d'appréciation des couvertures souscrites

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

### 1.4.3 Les couvertures d'assurances

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

Les actifs du patrimoine sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf, applicable sous certaines conditions et aux biens auxquels peut être appliqué un coefficient de vétusté inférieur à 25 %. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du propriétaire à l'égard des tiers sont également assurées. Les primes d'assurances dommage aux biens et pertes de loyers peuvent être refacturées aux locataires dans les charges de fonctionnement si les baux le prévoient. D'une manière générale, la Société estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Type de contrat	Compagnie	Principaux risques couverts	Couverture en euros	Franchise en euros
Couverture Multirisque Immeubles	AXA	Incendie, évènement climatique, DDE, vandalisme, émeutes, etc.	Montant des dommages	10 000 € par sinistre
		Evènement naturel hors décret	Plafond de 3 000 000 €	
		responsabilité civile, tous dommages corporels, matériel, immatériel confondus	Plafond de 7 500 000 € par sinistre au titre de la responsabilité civile	
		responsabilité à l'égard : des propriétaires des bâtiments des voisins et des tiers des locataires	Plafond de 4 500 000 €	

Liste des principales exclusions : dommages intentionnellement causés par l'assuré, guerres, effets directs ou indirects d'explosions, de dégagement de chaleur, d'irradiations provenant de radioactivité, dommages dus à l'usure mécanique, thermique ou chimique.

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

L'indemnité est contractuellement limitée à 19 900 000 € (non indexée) par sinistre, tous préjudices confondus (ensemble des dommages matériels, frais et pertes, recours des voisins et des tiers, hors responsabilité civile propriétaire d'immeubles).

## 2. FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs, avant de procéder à la souscription/l'acquisition d'actions ou d'instruments financiers de la Société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent document de référence, y compris les risques décrits ci-dessous. Ces risques sont, à la date de dépôt du document de référence, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. La société a procédé à la revue de ses risques, considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous et considère ces risques pertinents et significatifs. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date d'enregistrement du document de référence, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats, peuvent exister.

### 2.1 RISQUES ASSOCIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

#### *Risques liés au marché de l'immobilier commercial*

Le secteur des murs de commerces sur lequel intervient principalement la Société est un secteur soumis à fluctuations, même si ce dernier est historiquement moins cyclique que les autres secteurs immobiliers (bureaux, activité, logistique ou habitation).

Les niveaux des loyers et la valorisation des actifs à usage commercial sont fortement influencés par l'équilibre de l'offre et de la demande, par la situation économique en général, et par la consommation des ménages en particulier. La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande en murs de commerce. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leur loyer et leurs charges locatives.

La bonne santé du commerce en France est notamment fonction du dynamisme de la consommation des ménages. Malgré une croissance régulière de cet indicateur depuis plusieurs décennies, une baisse de celui-ci pourrait dégrader la solvabilité des locataires, réduire la demande sur le marché de l'immobilier commercial et peser sur les niveaux des loyers. Par ailleurs, un certain nombre d'autres facteurs caractérisant la situation économique en général, tels que les variations portant sur le niveau des taux d'intérêts, l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) ou l'indice des loyers commerciaux (ILC), sur lesquels sont indexés les loyers des baux, influent directement sur la valeur des actifs et les revenus locatifs de la Société.

Une évolution défavorable de l'un ou l'autre de ces facteurs serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine et la situation financière de la Société.

#### *Risques liés à l'environnement concurrentiel*

Dans un contexte marqué par la maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre à ses objectifs de développement et d'acquisition, et face à la concurrence de multiples autres investisseurs, dont certains disposent d'une surface financière plus importante, la Société peut ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs. Cette concurrence à l'investissement a été renforcée en 2014 par la mise en application de la Loi Pinel prévoyant, en cas de vente d'un local à usage commercial, un droit de préemption au profit du locataire.

Dans le cadre de son activité locative, la Société est également confrontée à une concurrence provenant de moyennes surfaces implantées en périphérie des villes, ou encore de centres commerciaux de quartier de centre-ville détenus par des sociétés concurrentes et situés sur une zone de chalandise étendue se confondant parfois avec celle couverte par ses propres magasins. Ces différents facteurs sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires de ses moyennes surfaces et de ses boutiques, leurs perspectives de développement et de résultats ainsi que les revenus locatifs et les résultats qu'elles génèrent pour la Société.

Par ailleurs, le développement du commerce électronique est susceptible de réduire le besoin des enseignes de distribution en matière de surfaces commerciales.

#### *Risques liés aux acquisitions*

L'acquisition de biens immobiliers comporte un certain nombre de risques : (i) pertinence de l'analyse des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs, (ii) existence d'effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (iii) tous les risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux).

D'autres risques sont également attachés à de telles opérations notamment la mauvaise évaluation de la valeur de ces actifs et la non réalisation des objectifs de rentabilité locative et de taux d'occupation des actifs commerciaux ainsi acquis. La Société ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle y procédera se révéleront rentables.

### ***Risques d'insolvabilité des locataires***

La quasi-totalité du chiffre d'affaires de la Société est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, tout retard ou défaut de paiement des loyers, ou encore toute difficulté financière touchant les locataires, serait susceptible d'affecter les résultats de la Société.

Ce risque doit s'apprécier au regard de la politique de diversification de la Société visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires, ainsi qu'au regard de la réglementation en matière de baux commerciaux qui offre au bailleur un certain nombre d'outils pour sortir de ce type de situation.

### ***Risques liés au contrat conclu avec la Société de Gestion SOFIDY***

SELECTIRENTE est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont la gestion a été déléguée depuis sa création à la société SOFIDY suivant les termes d'une Convention de Délégation de Gestion.

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion, la Société confie à SOFIDY la préparation et l'exécution des programmes d'investissement de financement et d'arbitrages décidés par la Société. La Société confie également à SOFIDY la charge de la gestion administrative et immobilière de la Société (tenue comptable et juridique, gestion et administration quotidienne des actifs de la Société, facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires...).

- *Risques liés à la qualité des prestations et à la solidité financière de SOFIDY*

Une dégradation de la qualité des prestations dues par SOFIDY au titre de la convention de délégation de gestion est susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société,

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

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

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

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

## **2.2 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES**

### ***Risque réglementaire général***

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales relatives au régime SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, l'urbanisme et la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité des biens et des personnes, et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est usuellement le cas pour les propriétaires d'actifs commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'urbanisme commercial. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles

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

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

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

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché. Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La Société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et au même niveau de loyer les actifs dont les baux arrivent à l'échéance.

L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

### ***Risque fiscal lié au statut SIIC***

La Société a notifié à l'administration fiscale le 13 avril 2007, son option irrévocable pour le régime fiscal des SIIC afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de certaines plus-values. Ce régime sera ainsi applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

Le niveau des résultats de la Société pourrait également être impacté si un ou plusieurs actionnaires agissant de concert atteignent le seuil de 60 % du capital ou des droits de vote (en sachant que le plus important actionnaire à la date d'enregistrement du présent document de référence détenait 27,69 % du capital et des droits de vote).

En outre, SELECTIRENTE pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'Impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10 % du capital de la société, si SELECTIRENTE n'était pas en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné. A la date d'enregistrement du présent document de référence, aucun actionnaire ne correspond à ce cas de figure.

Par ailleurs l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports sous le régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts peut constituer pour la Société une contrainte limitant les possibilités de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25 % de la valeur d'apport de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

### ***Risques environnementaux***

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

De plus, les actifs de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante et légionnelle pour les actifs immobiliers commerciaux et pollution des sols. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des

installations dont elle est propriétaire. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société.

Enfin, les actifs de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'actif commercial concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

### **Risques liés aux couvertures d'assurance**

La Société bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir son capital, ses revenus et sa responsabilité civile. Les polices d'assurance afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites globalement dans un contrat cadre regroupant tous les actifs de SELECTIRENTE. Les coûts de cette couverture et les niveaux de garantie obtenus bénéficient de la capacité de négociation de la Société de Gestion SOFIDY au regard des actifs sous sa gestion agrégeant ceux de SELECTIRENTE et ceux des autres fonds gérés par SOFIDY. Compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, la Société pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance similaire ou ne pas l'obtenir à un coût adapté, notamment en cas de perte du mandat de gestion de la Société par SOFIDY (cf. cessation de la Convention de Délégation de Gestion), ce qui pourrait conduire la Société à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives de développement.

La Société pourrait par ailleurs être confrontée à un renchérissement du coût de ses assurances ou bien subir des sinistres qui ne soient pas intégralement couverts par les polices d'assurance souscrites.

## **2.3 RISQUES LIES A LA POLITIQUE FINANCIERE**

### **Risques liés au niveau des taux d'intérêts**

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

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

A titre d'information, la dette bancaire brute de la Société est composée à hauteur de 25,1 % d'emprunts à taux variables non couverts au 31 décembre 2014. Sur la base de la situation des taux à cette date et des couvertures en place (détaillées dans l'annexe aux comptes), une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 0,08 % (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2014) aurait un impact négatif sur le résultat net 2014 de 306 K€.

<b>Nature de l'emprunt</b>	<b>Montant du nominal (€)</b>	<b>Charges annuelles d'intérêts supplémentaire (€)</b>
Emprunt taux variable (non couvert par des swaps)	22 555 524	225 555
Impact du floor 4,29 %	1 015 603	-
Impact des caps SG	8 000 000	80 000,00
<b>TOTAL</b>		<b>305 555</b>

Par ailleurs, rapporté au patrimoine réévalué, le ratio d'endettement net ressort à 49,8 % au 31 décembre 2014 contre 41,4 % au 31 décembre 2013 et la dette financière brute rapportée au patrimoine réévalué ressort à 50,5 % (43,3 % en excluant les OCEANE) au 31 décembre 2014 contre 51,0 % (42,5 % en excluant les OCEANE) au 31 décembre 2013.

La Société n'est pas en mesure de prévoir les différents facteurs pouvant influencer sur l'évolution des taux d'intérêts.

Tableau des actifs et passifs financiers avant et après gestion du risque de taux

<i>En euros</i> <i>Données au 31/12/2014</i>	Quote-part à moins d'1 an	1 an à 5 ans	Au-delà
Emprunts bancaires	8 066 122	34 780 651	46 838 106
Obligations convertibles			15 059 322
Dettes financières diverses	298 353		3 178 060
<b>Passifs financiers</b>	<b>8 364 475</b>	<b>34 780 651</b>	<b>65 075 489</b>
Valeurs mobilières de placement	-190 426		
Instruments de trésorerie	0		
Disponibilités	-1 327 071		
Fonds de roulement			-92 359
<b>Actifs financiers</b>	<b>-1 517 497</b>		<b>-92 359</b>
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>6 846 978</b>	<b>34 780 651</b>	<b>64 983 130</b>
Impact des swaps de taux sur la position	-886 104	-4 892 010	-270 667
<b>Position nette après swaps</b>	<b>5 960 874</b>	<b>29 888 640</b>	<b>64 712 463</b>
Impact des caps	-8 098 685	-439 680	-382 662
<b>Position nette après gestion</b>	<b>-2 137 811</b>	<b>29 448 960</b>	<b>64 329 801</b>

*Calcul de la sensibilité de la situation de l'émetteur à l'évolution des taux.*

La sensibilité de la Société à une variation de 1 % de son taux de référence (Euribor 3 mois) est de -213 781,11 € (Position nette après gestion \* 1 % \* Durée restante à courir jusqu'à la fin de l'exercice, soit 12/14).

Sur la base du montant des charges financières de l'exercice 2014, une évolution de 1 % du taux de référence engendrerait un impact favorable de 0,62 %.

#### **Risque de liquidité**

La stratégie de SELECTIRENTE dépend notamment de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et/ou de refinancer ses dettes arrivées à échéance.

SELECTIRENTE pourrait ne pas toujours avoir accès favorablement à ce type de ressources financières, comme cela pourrait être le cas en situation de crise des marchés actions ou obligataires ou si la perception des investisseurs ou des établissements de crédit de la qualité financière de la Société était insuffisante. Il est à noter par ailleurs qu'à la date d'enregistrement du document de référence, SELECTIRENTE n'est tenue par aucun covenant financier au bénéfice des établissements de crédit.

## **2.4 RISQUES DE CONFLITS D'INTERET AVEC LA SOCIETE SOFIDY**

SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. Elle assure la gestion des SCPI IMMORRENTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2 et de fonds d'investissements immobiliers dont la foncière SELECTIRENTE. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient directement et indirectement et avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert 27,69 % du capital au jour du dépôt du document de référence. Par conséquent, l'exécution par SOFIDY des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion, et au titre des autres contrats conclus avec les différentes structures dont elle assure la gestion, est susceptible de générer des conflits d'intérêt entre SELECTIRENTE et les autres structures gérées par SOFIDY. Les conflits potentiels pourraient concerner :

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

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

ainsi été adoptée dans les mêmes termes par l'ensemble des organes de gouvernance des structures immobilières concernées. Cette grille porte sur les trois domaines évoqués ci-dessus : les programmes d'investissements, d'arbitrages ainsi que sur la gestion des actifs immobiliers.

En ce qui concerne les investissements, elle précise notamment les critères différenciant des différents fonds immobiliers sous gestion : rentabilité à court terme, modalités juridiques de l'investissement, mode de financement, taille de l'investissement, localisation géographique et type de bien. Enfin si cette grille de résolution des conflits d'intérêts ne permet pas de se déterminer, l'investissement sera réalisé de préférence en l'état actuel des taux d'intérêt, sur la société dont l'actif au bilan fait apparaître le ratio « Disponibilités / Total des actifs » le plus important.

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

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

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

## **2.5 RISQUE DE CHANGE**

Aucune opération n'est réalisée dans une devise différente de l'euro ; en conséquence la Société n'est pas exposée au risque de change.

## **2.6 RISQUES SUR ACTIONS**

La Société détient par ailleurs au jour du dépôt du présent Document de Référence 1 936 de ses propres actions cotées sur le compartiment C d'Euronext Paris. Au jour du dépôt du présent Document de Référence, le prix de revient s'établit à 61,88 € par action et le cours à 70,76 €. Compte tenu de la plus-value latente à la date de dépôt du Document de Référence, une baisse de 10 % du cours de l'action SELECTIRENTE conduirait à constater une plus-value latente de 3 K€.

## **2.7 RISQUES PAYS**

La société a pour objectif d'investir principalement en France. A titre accessoire, elle a réalisé à ce jour 7 investissements en Belgique pour 7,8 M€. Les éventuels investissements qu'elle envisagerait de réaliser à nouveau en Belgique voire dans d'autres pays de la zone euro pourraient avoir une influence négative sur ses résultats et sa situation financière, si l'environnement politique, économique, réglementaire ou fiscal de ces pays évoluait dans un sens défavorable.

## 3. INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT LA SOCIETE

### 3.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

#### 3.1.1 Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : SELECTIRENTE

#### 3.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement

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

Le code SIRET de la société est : 414 135 558 00016

Le code APE de la Société est : 6619A

#### 3.1.3 Date de constitution et durée

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

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

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

#### 3.1.4 Siège social, forme juridique et législation

Siège social : 303 Square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Tel : 01.69.87.02.00 – Fax : 01.69.87.02.01

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, de droit français, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code du Commerce et au décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

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

#### 3.1.5 Evénements importants dans le développement des activités de la Société

La Société a été créée le 20 octobre 1997 entre les sociétés SOFIDY, AVIP, LA HENIN VIE PIERRE, GSA IMMOBILIER et quelques personnes physiques, avec un capital social initial de 7 552 000 francs (1 151 295 €).

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

**En juillet 1998**, la Société a procédé à une première augmentation de capital d'un montant de 6 865 400 francs (environ 1 046 623 €) qui a été l'occasion pour la Foncière de l'Erable (ex-SEDAF), société de promotion, d'entrer dans le tour de table. Au 31 décembre 1998, la Société a clôturé son premier exercice, dégageant un résultat net de 38 329 € pour un chiffre d'affaires de 237 031 €. Le patrimoine immobilier était déjà constitué de 12 magasins dont 8 boutiques de centre ville et de 4 magasins de périphérie, et de parts de SCPI en pleine propriété et en usufruit temporaire.

**En 1999**, la Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV) devient actionnaire à hauteur de 11,6 % à l'occasion d'une seconde augmentation de capital d'un montant de 8 134 600 francs (environ 1 240 112 €).

**En 2001**, la Société a procédé à ses premières cessions d'actifs portant sur des appartements en étage acquis à l'origine conjointement avec des murs de commerces en pied d'immeubles. Cette même année, la Société a émis 60 000 obligations convertibles en actions SELECTIRENTE pour un montant de 1 829 388 € au prix unitaire de 30,49 €. Le taux d'intérêt proposé était de 5 % et le prix de conversion de 32,78 € fin 2008 (voir paragraphe 3.4.2). La Société a par ailleurs missionné pour la première fois l'expert immobilier FONCIER EXPERTISE.

**A compter de 2002**, les financements bancaires adossés à chaque acquisition sont conclus sur des durées plus longues (15 ans au lieu de 10 ans) et avec un recours à la dette plus prononcé à l'acquisition (entre 70 et 80 %).

**De 2000 à 2004**, la Société a poursuivi une politique de renforcement de ses fonds propres par des augmentations de capital régulières au rythme de une à deux augmentations par an. Les investissements ciblés sur des commerces de centre-ville, notamment parisiens, et de périphérie se sont poursuivis. Quelques arbitrages ont été réalisés chaque année à la marge.

En 2005, la Société a réalisé plusieurs opérations significatives :

- un refinancement sur une partie de son patrimoine historique comprenant 20 actifs immobiliers acquis entre 1997 et 2001 a procuré 4,1 M€ de liquidités nouvelles tout en réduisant le coût moyen de la dette ;
- disposant d'une taille suffisante au regard de sa stratégie de diversification de son patrimoine, la société a acquis son premier actif commercial destiné à la vente aux professionnels (Cash & Carry) à l'enseigne de la « Plateforme du Bâtiment » (Groupe SAINT GOBAIN) situé à Orléans pour un prix de 3,8 M€ ;
- SELECTIRENTE a en outre réalisé une plus-value significative sur la cession de sa participation de 27,7 % dans la société ANTIKEHAU SAS, propriétaire des marchés Paul Bert et Serpette à Saint Ouen acquise en 2004. Cette opération a permis de dégager une plus-value nette de frais avant impôts de 3,6 M€.

En 2006, la Société a réalisé le plus important programme d'investissements depuis sa création avec plus de 30 opérations pour un montant total d'acquisition supérieur à 30 M€. L'exercice a par ailleurs constitué une étape importante dans le développement de la société avec son introduction en bourse (compartiment C d'Euronext Paris) en octobre 2006. Cette cotation a été l'occasion d'une nouvelle augmentation de capital de 9,2 M€. Introduite au prix de 38,5 €, l'action cotait 45 € au 31 décembre 2006.

En 2007, la Société a opté pour le régime fiscal SIIC permettant d'exonérer d'impôt sur les sociétés les revenus locatifs et les plus-values de cessions immobilières dès la première année (voir paragraphe 1.3.6). L'exercice 2007 a également été marqué par une nouvelle augmentation de capital de 11 M€ se traduisant par la création de 234 160 actions nouvelles.

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

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

## 3.2 INVESTISSEMENTS

### 3.2.1 Description des principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices

En milliers d'euros	2012	2013	2014
Patrimoine immobilier locatif direct (1)	2 283	5 114	34 658
Patrimoine immobilier locatif indirect (1) (2)	-	9	1 001
Usufruits de parts de SCPI (1) (3)	115	330	493
<b>Total</b>	<b>2 398</b>	<b>5 452</b>	<b>36 152</b>

(1) Hors commissions d'Investissement

(2) Parts de SCPI en pleine propriété et autres participations hors avance en compte courant d'associé

(3) Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Une description complète du patrimoine de la société figure page 62 du présent document de référence.

### 3.2.2 Description des principaux investissements de la Société depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix de revient* (en K€)
CCV	Paris (17e) - 46 avenue Niel	SAS Le bonhomme de bois	Vente de jouets en bois	230	PV 23/12/2014 AA 24/03/2015	678
CCV	Avignon (84) - 1 rue du Portail Matheron	Assurance AXA	Agence assurance	105	PV 07/01/2015 AA 27/03/2015	241
<b>TOTAL</b>				<b>335</b>		<b>919</b>

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

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

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

Les investissements présentés ci-dessus ont été financés, à hauteur d'environ 540 K€, par emprunts bancaires et pour le solde sur fonds propres.

### 3.2.3 Description des principaux investissements à venir

Type	Situation du local	Locataires	Activité	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais* (en K€)
CCV	Paris (8e) - 67 boulevard de Courcelles <sup>(1)</sup>	SARL WICKET	Vente de vêtements et de chaussures	79	PV 18/02/2014 AA** n.d.	862
<b>TOTAL</b>				<b>79</b>		<b>862</b>

\* hors commission d'investissement / \*\* dates prévisionnelles

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

PV = Promesse de vente / AA = Acte Authentique

(1) Risque de préemption du locataire

## 3.3 ORGANIGRAMME

### 3.3.1 Absence de notion de Groupe

La Société n'est contrôlée au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce par aucun de ses actionnaires dont la liste des principaux est fournie page 26 du présent document de référence.

La Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation à l'exception d'une participation de 5 % dans la SAS CIMES & CIE, participation décrite de manière détaillée au paragraphe 3.3.3.

La notion de groupe n'a donc pas véritablement de sens à ce jour concernant la Société qui n'établit par ailleurs pas de comptes consolidés.

### 3.3.2 SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

SOFIDY est d'une part la Société de Gestion de SELECTIRENTE à laquelle le Directoire de SELECTIRENTE a délégué une mission d'assistance étendue dans le cadre de la Convention de Délégation de Gestion décrite de manière détaillée au paragraphe 3.7.1. SOFIDY est d'autre part actionnaire de SELECTIRENTE, directement ou indirectement, à hauteur de 27,69 % à la date du présent document de référence.

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

SOFIDY est un acteur leader de la gestion de SCPI. Selon les chiffres de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) de mars 2015 référençant 27 sociétés de gestion, SOFIDY est le quatrième acteur du marché des SCPI (et premier indépendant) en terme d'encours immobilier sous gestion avec six SCPI, dont les capitalisations cumulées s'élèvent à 2 848 M€ au 31 décembre 2014. Selon les mêmes sources, SOFIDY a par ailleurs été sur l'année 2014 le quatrième plus important collecteur d'épargne pour le compte de SCPI, toutes catégories confondues, avec une collecte nette de 244 M€ à la fin de l'exercice.

SOFIDY est ainsi gestionnaire de :

- SCPI IMMORENTE à capital variable (visa AMF N° 95-13 du 7 août 1995 actualisé en février 2013), première SCPI de murs de commerces française, d'une capitalisation de 1 959,3 M€ au 31 décembre 2014 ;
- SCPI EFIMMO1 à capital variable (visa AMF N° 02-01 du 13 juin 2002 actualisé en août 2013), SCPI investie principalement en bureaux, d'une capitalisation de 743,7 M€ au 31 décembre 2014 ;
- SCPI SOFIPIERRE à capital variable (visa AMF N° 04-20 du 11 mai 2004 actualisé en mai 2013), SCPI diversifiée, d'une capitalisation de 68,4 M€ au 31 décembre 2014 ;
- SCPI CIFOCOMA à capital fixe (visa AMF N° 84-23 du 4 octobre 1984 actualisé en avril 2013), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 20,2 M€ au 31 décembre 2014 ;
- SCPI CIFOCOMA 2 à capital fixe (visa AMF N° 04-25 du 6 août 2004 actualisé en avril 2013), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 28,8 M€ au 31 décembre 2014 ;
- SCPI IMMORENTE 2 à capital fixe (visa AMF N° 11-22 du 5 août 2011 actualisé en février 2015), SCPI de murs de commerces, d'une capitalisation de 27,5 M€ au 31 décembre 2014 ;
- SPPICAV SOFIMMO à capital variable (agrément AMF du 16 janvier 2009 sous le n° SPI20090001), OPCCI majoritairement investi en murs de commerce, d'une capitalisation de 22,5 M€ au 31 décembre 2014 ;
- SA ALMA PROPERTY d'une capitalisation de 3,8 M€ au 31 décembre 2014 ;
- SAS MACASA d'une capitalisation de 14,0 M€ au 31 décembre 2014 ;

- SC UMR SELECT RETAIL d'une capitalisation de 40,5 M€ au 31 décembre 2014 ;
- SAS FSGS2 d'une capitalisation de 0,2 M€ au 31 décembre 2014 ;
- SAS FSGS3 d'une capitalisation de 0,3 M€ au 31 décembre 2014 ;
- FCP SOFIDY SELECTION 1 d'une capitalisation de 6,7 M€ au 31 décembre 2014.

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

### 3.3.3 Participation minoritaire de 5 % dans CIMES & CIE

En octobre 2005, Selectirente a pris une participation de 5 % dans la SAS CIMES & CIE. Cette société détient, au travers de filiales, six hôtels situés dans les Alpes, ainsi que leurs fonds de commerce donnés pour la plupart en location gérance à la société TUI UK jusqu'en 2018. Cette prise de participation de type "private equity" s'est traduite par un apport en capital de 25 290 € et une avance en compte courant de 409 710 € désormais intégralement remboursée.

Elle a été réalisée avec un certain nombre de co-investisseurs parmi lesquels la société TIKEHAU CAPITAL PARTNERS (TCP) également arrangeur de cette opération. Il est précisé que TCP percevra une commission de performance lors de la revente de CIMES & CIE ou de ses actifs.

Caractéristiques des six hôtels exploités par TUI UK dans le cadre de contrats de location gérance :

Etablissement	Lieu	Nombre de chambres	Capacité hôtelière	Surface m <sup>2</sup>
Terra Nova	La Plagne	119	341	7 188
La Cachette	Les Arcs	82	245	6 006
Le Diva	Tignes	121	310	5 997
Le Viking	Morzine	71	223	4 536
La Vallée Blanche	Alpes d'Huez	44	111	3 140
Le Mariandre	Alpes d'Huez	26	78	862
<b>Total</b>		<b>464</b>	<b>1 308</b>	<b>27 999</b>

## 3.4 CAPITAL

### 3.4.1 Evolutions du capital social depuis 5 ans

	Nombre actions émises	Nombre actions après émission	Valeur nominale par action	Prime d'émission par action	Prix de souscription par action	Augmentation de capital (nominal + prime) euros	Capital social après émission euros
<b>6 oct 2006</b>	238 960	1 221 708	16,00	22,50	38,50	9 199 960	19 547 328
<b>1 août 2007</b>	234 160	1 455 868	16,00	31,00	47,00	11 005 520	23 293 888
<b>23 déc-2008</b>	10 000	1 465 868	16,00	14,49	30,49	304 900	23 453 888

\* du capital social en euros

### 3.4.2 Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société

La Société a émis 224 766 Obligations à Option de Conversion et / ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) le 17 décembre 2013. En cas de conversion de l'intégralité des OCEANE en actions nouvelles, 224 766 actions nouvelles de la Société seraient créées.

A la date du présent Document de Référence, 15 942 OCEANE ont été converties. Ces conversions se sont opérées par remise d'actions existantes.

### 3.4.3 Droits de vote double

A la date du présent document de référence, les statuts de la Société ne contiennent pas de disposition relative à l'attribution de droits particuliers et notamment de droits de vote double à certains actionnaires.

### 3.4.4 Contrôle de la Société

A la date du présent document de référence, aucun actionnaire ne détient à lui seul le contrôle de la Société.

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

### 3.4.5 Auto-contrôle

Les actions détenues par la Société elle-même figurent page 25 du présent document de référence. Ces actions sont détenues dans le cadre du contrat de liquidité ou sont destinées à être remises en échange afin de satisfaire d'éventuelles demandes de conversion d'OCEANE. Aucune autre utilisation du programme de rachat d'actions n'a été mise en œuvre à ce jour. Le renouvellement de ce programme est d'ailleurs soumis à la prochaine Assemblée Générale dans le cadre de la quatrième résolution.

### 3.4.6 Franchissements de seuils et déclarations d'intentions

Au cours de l'exercice 2014, le franchissement de seuil suivant a été porté à la connaissance de SELECTIRENTE :

- la société Moneta Asset Management a franchis à la hausse le seuil de 5 % du capital de la Société.

Postérieurement au 31 décembre 2014, le franchissement de seuil suivant a été porté à la connaissance de SELECTIRENTE :

- la société Lafayette Gestion a franchis à la hausse le seuil de 5 % du capital de la Société.

## 3.5 MARQUE

Le Conseil de Surveillance de la Société, lors de sa réunion du 28 juillet 2006, a autorisé le Directoire à acquérir auprès de SOFIDY la marque "SELECTIRENTE" moyennant le prix de un euro. Cette acquisition a été réalisée le 2 août 2006.

## 3.6 SALARIES

La Société ayant délégué sa gestion à SOFIDY SA, elle n'a donc aucun salarié.

## 3.7 CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

### 3.7.1 Convention de délégation de gestion avec SOFIDY

La Société a signé une Convention de Délégation de Gestion avec la société SOFIDY (définie pour les besoins du présent document de référence comme la « **Convention de Délégation de Gestion** »). La Convention de Délégation de Gestion a été initialement conclue le 23 octobre 1997 pour une durée initiale de quatre ans devant s'achever le 23 octobre 2001 et a, depuis lors, été amendée par 2 avenants en date respectivement des 14 janvier 2003 et 2 août 2006.

Elle a été, conformément aux dispositions du nouvel article 5 de la Convention de Délégation de Gestion, prorogée pour une durée indéterminée, sauf résiliation notifiée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception reçue avec un préavis de douze mois.

Aux termes de la Convention de Délégation de Gestion :

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

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

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

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

- La Société confie à SOFIDY la charge de la **gestion administrative et immobilière** de la Société et, en particulier :

*Gestion administrative, financière et comptable*

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

*Gestion immobilière et locative :*

- commande et suivi des campagnes d'expertises immobilières,
- facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation, droits d'entrée, intérêts de retard et autres, charges locatives et autres, auprès des locataires,
- visites d'entretien du patrimoine, suivi des Assemblées Générales de copropriété,
- relocation des immeubles constituant le patrimoine, sauf honoraires à verser à des cabinets de commercialisation,
- et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens, gérants et syndics d'immeubles.

Au titre de cette mission, SOFIDY prendra en charge les frais de bureaux correspondants et percevra 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes, des droits d'entrée hors taxes et des éventuels produits financiers nets.

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

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

Concernant la commission de gestion :

- les missions couvertes par la commission sont extrêmement complètes et transparentes,
- le patrimoine de la Société très diversifié, est constitué de très nombreux actifs locatifs (plus de 300) nécessitant une charge de travail spécifique et importante.

Concernant la commission d'investissement :

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

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

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

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

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

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

$R = 1$  si la date de fin de la présente convention est antérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2010

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

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

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

$R = 0,33$  si la date de fin de la présente convention est postérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2015

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

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

### **3.7.2 Contrats avec les apparentés**

#### ***Mandat cadre de recherche de locataires***

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

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

Une clause de surperformance est prévue si la relocation est effectuée dans un délai de trois mois à compter du début de sa mission relative à un bien donnée. Dans ce cas, le mandataire aura droit à des honoraires supplémentaires, égaux à 10 % HT du loyer annuel HT HC inscrit dans le bail, qui seront versés par le mandant.

#### ***Mandats de gestion***

SELECTIRENTE peut être amené à confier aux sociétés GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS et A2I, sociétés apparentées car appartenant au groupe SOFIDY, des mandats de gestion technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marchés et le montant des honoraires versés systématiquement déclarés dans le rapport de gestion.

### **3.8 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS**

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 août 2006, les actionnaires de la Société ont adopté le texte des statuts, modifié par l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007, dont certains extraits sont reproduits ci-après.

#### **Objet social (article 2 des statuts)**

*La Société a pour objet à titre principal, directement ou par la voie de prises de participations ou d'intérêts dans toute société existante ou en création, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.*

*Dans ce cadre, la Société pourra réaliser toutes opérations commerciales, financières, industrielles ou civiles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social de manière à favoriser le développement du patrimoine social.*

*A titre accessoire, la Société a pour objet la gestion immobilière pour compte de tiers.*

#### **Droits attachés aux actions (articles 10 à 13 des statuts)**

##### **Article 10 – Forme, transmission et identification des actions**

*I. Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi ou les règlements en vigueur.*

*II. Les actions et autres valeurs mobilières sont librement négociables. La transmission des actions s'opère de compte à compte, selon les modalités définies par la loi et les règlements.*

*III. La propriété des valeurs mobilières est établie par une inscription en compte auprès de la Société conformément à la réglementation en vigueur.*

*Lorsque le propriétaire des titres n'a pas son domicile sur le territoire français, tout intermédiaire peut être inscrit pour le compte de ce propriétaire. Cette inscription peut être faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire. L'intermédiaire inscrit est tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte d'autrui, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.*

*En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société peut demander au dépositaire central d'instruments financiers les renseignements visés à l'article L. 228-2 du Code de Commerce. Ainsi, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, le nom et l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination et l'année de constitution, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.*

*La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central d'instruments financiers, a la faculté de demander dans les mêmes conditions, soit par l'entremise de cet organisme, soit directement, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers, les mêmes informations concernant les propriétaires des titres. Ces personnes sont tenues, si elles ont la qualité d'intermédiaire, de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. L'information est fournie directement à l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, à charge pour ce dernier de la communiquer, selon le cas, à la Société ou au dépositaire central d'instruments financiers.*

*S'il s'agit de titres de forme nominative donnant immédiatement ou à terme accès au capital, l'intermédiaire inscrit est tenu de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.*

*Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. A l'issue de cette demande, la Société pourra demander à toute personne morale propriétaire de ses actions et possédant des participations dépassant 2,5 % du capital ou des droits de vote, de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital ou des droits de vote de la personne morale propriétaire des actions de la Société.*

*En cas de violation des obligations visées ci-dessus, les actions ou les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces obligations n'ont pas été respectées, seront privés des droits de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la date de régularisation de l'identification, et le paiement du dividende correspondant sera différé jusqu'à cette date.*

En outre, au cas où la personne inscrite méconnaîtrait sciemment ces obligations, le tribunal dans le ressort duquel la Société a son siège social pourra, sur demande de la Société ou d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital, prononcer la privation totale ou partielle, pour une durée totale ne pouvant excéder cinq ans, des droits de vote attachés aux actions ayant fait l'objet d'une demande d'information de la Société et éventuellement et pour la même période, du droit au paiement du dividende correspondant.

#### **Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions**

I. Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. En outre, elle donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales dans les conditions légales et statutaires.

II. Les actionnaires sont responsables à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent ; au-delà, tout appel de fonds est interdit. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. En conséquence, en cas de cession, les dividendes échus et non payés et les dividendes à échoir sont versés au cessionnaire. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale. Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'assemblée générale.

III. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

#### **Article 12 – Information sur la détention du capital. Franchissements de seuils**

En vertu des dispositions du Code de Commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 1/3 %, 50 %, 66 2/3 %, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») par lettre en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, de quelque manière que ce soit, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de Commerce, un nombre de titres représentant, immédiatement ou à terme, une fraction égale à 2,5 % du capital et/ou des droits de vote aux assemblées ou de tout multiple de ce pourcentage doit informer la Société du nombre total de titres qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans un délai de 5 jours de bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, ou par tout autre moyen équivalent pour les actionnaires ou porteurs de titres résidents hors de France.

Cette obligation d'information s'applique dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus chaque fois que la fraction du capital social et/ou des droits de vote possédée devient inférieure à l'un des seuils prévus ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée, à la demande (consignée au procès-verbal de l'Assemblée Générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote de la Société, par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

#### **Article 13 – Indivisibilité des actions. Nue-propriété. Usufruit**

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

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

## **Assemblées (articles 26 à 33 des statuts)**

### **Article 26 – Assemblées Générales**

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales, lesquelles sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou de spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée dans l'hypothèse où il viendrait à en être créées au profit d'actionnaires déterminés, pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales extraordinaires.

Toute Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires. Les délibérations des Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables. Pour le calcul du quorum des différentes assemblées, il n'est pas tenu comptes des actions détenues par la Société.

### **Article 27 – Convocation et lieu des Assemblées Générales**

Les Assemblées Générales sont convoquées soit par le Directoire ou à défaut par le Conseil de Surveillance, le ou les commissaires aux comptes en cas d'urgence, soit par toute personne habilitée à cet effet. Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. La convocation est faite, dans les conditions prévues par la loi.

### **Article 28 – Ordre du jour**

I. L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

II. Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

III. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance et procéder à leur remplacement.

### **Article 29 – Accès aux assemblées - Pouvoirs**

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L.225-106 et suivants du Code de Commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, aux lieux indiqués par l'avis de convocation, d'une attestation de participation délivrée par un intermédiaire habilité.

Ces formalités doivent être accomplies dans les délais légaux.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'assemblée.

Lorsque l'actionnaire a déjà retourné à la Société son vote à distance ou son pouvoir ou a demandé une carte d'admission à l'Assemblée, il ne peut choisir un autre mode de participation à celle-ci.

### **Article 30 – Feuille de présence. Bureau. Procès-verbaux**

I. A chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

II. Les assemblées sont présidées par le président du Conseil de Surveillance ou, en son absence, par un membre du Directoire spécialement délégué à cet effet ou par toute autre personne qu'elles élisent. Si l'assemblée est convoquée

par le ou les commissaires aux comptes, l'assemblée est présidée par l'un d'eux. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'assemblée, celle-ci élit son président. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, disposant tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix. Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire. Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis et d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

III. Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

### **Article 31 – Quorum. Vote. Nombre de voix**

I. Dans les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi. En cas de vote par correspondance, il n'est tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires reçus par la société avant la réunion de l'assemblée, dans les conditions et délais fixés par décret.

II. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action de capital ou de jouissance donne droit à une voix.

### **Article 32 - Assemblée Générale Ordinaire**

I. L'Assemblée Générale Ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle est réunie au moins une fois l'an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice social précédent. Elle a, entre autres pouvoirs, les suivants :

- approuver, modifier ou rejeter les comptes qui lui sont soumis ;
- statuer sur la répartition et l'affectation des bénéfices en se conformant aux dispositions statutaires ;
- nommer et révoquer les membres du Conseil de Surveillance et les commissaires aux comptes ;
- révoquer les membres du Directoire sur proposition du Conseil de Surveillance ;
- approuver ou rejeter les nominations de membres du Conseil de Surveillance faites à titre provisoire par celui-ci ;
- fixer le montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance ;
- statuer sur le rapport spécial des commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance ;

II. L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

### **Article 33 - Assemblée Générale Extraordinaire**

I. L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué.

II. L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

III. Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire. En outre, dans les Assemblées Générales extraordinaires appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire, dont les actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité, n'a voix délibérative, ni pour lui-même ni comme mandataire.

IV. S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée. Les assemblées spéciales sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que l'Assemblée

*Générale Extraordinaire sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées de titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.*

**Modification du capital**

*Les statuts ne prévoient pas de conditions plus strictes que la loi pour modifier le capital social.*

## 4. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 4.1 RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent document de référence précise pages 27 à 30 les mandats et la rémunération des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE.

#### 4.1.1 Renseignements personnels relatifs aux membres du Directoire

##### **Jérôme GRUMLER, 41 ans**

Titulaire d'un D.E.S.C.F., d'une maîtrise de l'Université PARIS IX Dauphine et d'un DESS d'Ingénierie Financière de l'Université de PARIS I SORBONNE, Jérôme GRUMLER a débuté sa carrière dans une petite banque conseil puis en 1998 dans le groupe MAZARS en tant qu'auditeur financier puis Manager dans le département Transaction Support (Audit et Conseil en acquisitions d'entreprises). En juin 2005, il a rejoint SOFIDY dont il est aujourd'hui Directeur Général Adjoint Finance. Il est également Président du Directoire de SELECTIRENTE.

##### **Fabien MIEL, 40 ans**

Titulaire d'une Maîtrise de droit privé et d'un CESS Immobilier obtenu à l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières, Fabien MIEL débute sa carrière en 1999 au sein de la direction immobilière des AGF en tant que chargé d'études (achat et ventes), puis en tant que Gestionnaire Immobilier. En 2003 il intègre SOFIDY en qualité d'Adjoint au Responsable du Service Gestion Immobilière avant de devenir en 2005 Responsable de ce service. Il est nommé en 2013 Directeur Général Adjoint en charge du patrimoine immobilier des fonds gérés par SOFIDY. Il est également Membre du Directoire de SELECTIRENTE.

#### 4.1.2 Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil de Surveillance

##### **Hubert MARTINIER, 62 ans**

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

Hubert MARTINIER a par ailleurs assumé, début 2005 les fonctions de liquidateur de la société GFC, suite au dépôt de bilan de celle-ci. Hubert Martinier ne possédait pas de participation au capital de cette structure. La société GFC (Galvanoplastie et Fonderie du Centre) a été mise sous administration judiciaire suite à sa cessation de paiement (jugement du 08/09/2000 du Tribunal de Commerce de Bourges, déclarant GFC en redressement judiciaire), puis a fait l'objet d'un plan de cession de ces actifs. La vente de l'intégralité des actifs signifiant la fin de l'objet social, elle a du être mise en liquidation. Les associés ont nommé Hubert MARTINIER à la fonction de liquidateur en date du 3 mars 2005. Hubert MARTINIER connaissait la société pour avoir été le représentant permanent d'une personne morale au conseil d'administration avant septembre 2000. Hubert MARTINIER n'a jamais été actionnaire et n'a jamais exercé de fonction opérationnelle dans ladite société.

##### **Jean-Louis CHARON, 57 ans**

Diplômé de l'Ecole Polytechnique et des Ponts et Chaussées, Jean-Louis CHARON possède 23 ans d'expérience dont une dizaine dans l'investissement. Il commence sa carrière au Ministère de l'Industrie, à la tête du Bureau des Investissements Etrangers, puis il rejoint General Electric Medical System et devient Administrateur Gérant de GEC Thomson Airborne Radars (GTAR). En 2000, il organise pour Vivendi le LBO de Nexity, dont il a intégré le Directoire puis le Conseil de Surveillance. Il fut précédemment Directeur Général du groupe CGIS, pôle immobilier de Vivendi Universal. En 2003 il crée Nextar Capital en partenariat avec LBO France, puis fin 2004 le groupe Citystar aujourd'hui

actif dans 4 domaines : LBO industriels mid caps en France, immobilier en Europe, immobilier en Asie (2 fonds), hôtellerie en Asie.

#### **Sigrid DUHAMEL 49 ans**

Sigrid DUHAMEL est diplômée de l'ESTP et titulaire d'un MBA de l'INSEAD. Elle a commencé sa carrière chez Bouygues Construction (1990-1994) avant d'intégrer le groupe américain United Technologies, où elle se concentre sur des opérations de fusion-acquisition (1996-1999). Elle exerce ensuite la même activité chez Cap Gemini (2000). Après quelques années dans le recrutement de cadres dirigeants chez Eric Salmon & Partners, elle rejoint le fonds d'investissement et promoteur immobilier américain Tishman Speyer à Londres (2005-2008). Elle dirigeait les opérations de promotion immobilière à l'international de Carrefour Property avant d'être nommée en 2011 directeur immobilier de PSA Peugeot Citroën qu'elle a quitté en 2014 pour la présidence de CBRE Global Investors France.

#### **Antoine FLAMARION, 41 ans (représentant de la société TIKEHAU CAPITAL)**

Diplômé de l'Université Paris IX Dauphine en Finance et de l'Université Paris I Sorbonne en Droit, Antoine FLAMARION débute sa carrière chez Merrill Lynch à Paris où il participe aux investissements immobiliers pour compte propre de la banque. Il rejoint ensuite la banque Goldman Sachs à Londres au sein du département Mortgage & Principal Finance Group pour laquelle il réalise plusieurs opérations d'investissement et de financement sur les marchés européens et notamment français. Il crée en 2004 le groupe Tikehau.

Antoine FLAMARION est actuellement Président de Tikehau Capital et Président du Conseil de Surveillance de Tikehau IM. Il est également membre du Conseil d'administration de SOFIDY SA et siège au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE SA. Il est, par ailleurs, membre du Conseil de surveillance d'Alma Property et membre du Conseil d'administration du Groupe Flo. Antoine FLAMARION est le fils de Christian FLAMARION, Président de SOFIDY.

#### **MURIEL AUBRY, 52 ans (représentant de la société LA MONDIALE PARTENAIRE)**

Madame Muriel AUBRY, âgée de 50 ans, est Directeur de l'immobilier de placement du groupe AG2R LA MONDIALE. Après une Maîtrise de Sciences Economiques à Paris II Assas, elle débute sa carrière au sein de Bouygues Immobilier où elle occupe différents postes pendant plus de 20 ans : Responsable de programmes, Directeur de programmes résidentiels Ile-de-France, Directeur commercial résidentiel Ile-de-France, puis Directeur des opérations en charge du montage et de la production avant de devenir Directeur Général Adjoint Immobilier d'Entreprises en 2003. En 2007 elle rejoint le groupe AG2R LA MONDIALE où elle exerce actuellement le poste de Directeur Immobilier de Placement.

#### **Philippe FAJARDY, 52 ans (représentant de la société FONCIERE DE L'ERABLE, ex-SEDAF)**

Titulaire d'une Maîtrise en Droit des affaires et ancien élève de l'IAE Paris, Philippe FAJARDY est Directeur Général de la Société FONCIERE DE L'ERABLE et Directeur du Pôle Immobilier de la Caisse Régionale Crédit Agricole Nord de France. Il a exercé pendant 12 ans de 1989 à 2001 au sein de BOUYGUES S.A. puis sa filiale NORPAC, différentes fonctions juridiques, financières et commerciales dans les activités de BTP du groupe. Il a ensuite exercé de 2001 à 2005, les fonctions de Directeur Administratif et Financier au sein du Groupe Coopératif UNEAL, réalisant la fusion des groupes A1 et Union des Hauts de France.

Il était précédemment de 2005 à fin 2009, Secrétaire Général du groupe d'immobilier privé d'intérêt collectif VILOGIA.

#### **Philippe LABOURET, 74 ans**

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

Monsieur LABOURET occupe par ailleurs les mandats suivants :

- Membre du Conseil d'Administration de SOFIDY SA,
- Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE 2,
- Membre du Conseil de Surveillance de SOFIMMO
- Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine,
- Gérant de la SARL PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER,
- Gérant de 21 sociétés patrimoniales.

#### **Hélène HELLO ESCUDERO, 47 ans (représentant de la société SOFIDIANE)**

Titulaire du Diplôme de Juriste Conseil d'Entreprise (DJCE), Hélène HELLO ESCUDERO a débuté sa carrière au Groupe Les Echos en 1991 en qualité de juriste, puis intègre en 1992 le Cabinet d'Audit Groupe Etoile où elle prend notamment en charge au plan juridique la restructuration de plusieurs portefeuilles de sociétés immobilières du Groupe Caisse des Dépôts (CAPRI-ICADE). Puis, après deux ans au sein de la holding du groupe de Mutuelles étudiantes

LMDE, elle intègre en 2004 un cabinet d'avocat conseil d'entreprises où elle gère au plan juridique un portefeuille de PME. En février 2010, elle rejoint le Groupe SOFIDY dont elle est Directrice Juridique.

A la date d'enregistrement du présent document de référence, à la connaissance de la Société, aucun membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'incrimination ou de sanction publique officielle, ou n'a été associé à une faillite (exception faite du cas présenté ci-dessus pour Hubert Martinier), à une mise sous séquestre ou à une liquidation au cours des cinq derniers exercices.

### **4.1.3 Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance**

#### *Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Directoire*

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Directoire et leurs intérêts privés.

Toutefois, il convient de noter que la Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec SOFIDY, actionnaire le plus important de la Société à la date d'enregistrement du présent document de référence et avec lequel la Société a conclu la Convention de Délégation de Gestion dont les principales caractéristiques sont décrites aux paragraphes 3.7.1.

Il ne peut être exclu que SOFIDY soit amené à privilégier ses propres intérêts au détriment de ceux de la Société. Monsieur Jérôme GRUMLER, Président du Directoire et Monsieur Fabien MIEL, membre du Directoire, sont par ailleurs salariés de SOFIDY en qualité respectivement de Directeur Général Adjoint Finance et de Directeur Général Adjoint Immobilier et sont, à ce titre, rémunérés par SOFIDY. Ils sont également, à titre marginal et de manière indirecte, actionnaires de SOFIDY.

SOFIDY pourrait notamment, au titre de la Convention de Délégation de Gestion et afin de maximiser sa rémunération à court terme, conduire des programmes d'investissement déraisonnables pouvant être défavorables à terme à la Société. Afin de prévenir ce type de conflit d'intérêt, la Société a mis en place un Comité d'Investissements (se référer au paragraphe 4.2.4) :

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

Il est rappelé par ailleurs que SOFIDY est le principal actionnaire de la Société et que les actions détenues constituent une part importante de ses fonds propres.

SOFIDY est également une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF. Outre SELECTIRENTE, elle est gestionnaire des SCPI IMMORENTE, IMMORENTE2, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOCOMA et CIFOCOMA 2, de la SAS MACASA, de la SA ALMA PROPERTY, de l'OPPCI SOFIMMO, des SAS FSGS2 et FSGS3, de la SC UMR SELECT RETAIL, ainsi que du FCP SOFIDY SELECTION 1.

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

Les mesures mises en œuvre pour prévenir ces conflits d'intérêts ont été développées au paragraphe 4.2.6.

#### *Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Conseil de Surveillance*

La société SOFIDIANE SAS, ayant pour associé principal Monsieur Christian FLAMARION, représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO, est actionnaire de manière directe et indirecte de SOFIDY à hauteur de 47,40 % à la date d'enregistrement du présent document de référence.

La société TIKEHAU CAPITAL SAS, représentée par Monsieur Antoine FLAMARION, est actionnaire (5,05 % à la date d'enregistrement du présent document de référence), administrateur de SOFIDY et associé de SOFIDIANE (12,5 %).

La société Foncière de l'Erable (ex-SEDAF), représentée par Monsieur Philippe FAJARDY, est actionnaire de SOFIDY (2,04 % à la date d'enregistrement du présent document de référence).

## **4.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE**

### **4.2.1 Le Directoire (articles 14 à 16 des statuts)**

#### **Article 14 - Le Directoire**

*I. La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance. Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de trois (3) membres au plus, nommés par le Conseil de Surveillance. Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance. Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires. Si un membre du Conseil de Surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonctions. Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'assemblée générale, sur proposition du Conseil de Surveillance. Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire ne mettra pas fin à ce contrat.*

*II. Le Directoire est nommé pour une durée de quatre ans. En cas de vacance, le Conseil de Surveillance doit pourvoir dans le délai de 2 mois au remplacement du poste vacant, pour le temps qui reste à courir jusqu'au renouvellement du directoire. Tout membre du Directoire est rééligible. Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de plus de soixante-dix (70) ans. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de Surveillance. Le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire sont fixés par le Conseil de Surveillance.*

#### **Article 15 - Organisation et fonctionnement du Directoire**

*I. Le Conseil de Surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de président.*

*II. Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Il est convoqué par le président ou par deux de ses membres au moins par tout moyen, même verbalement. Pour la validité des délibérations, la présence de deux au moins des membres est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des membres composant le Directoire. En cas de partage, la voix du président de la séance est prépondérante.*

*III. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres ayant pris part à la séance, sans que l'omission de cette formalité puisse entraîner la nullité des décisions prises. Le procès-verbal mentionne le nom des membres présents ou représentés et celui des membres absents. Ces procès-verbaux sont soit reproduits sur un registre spécial, soit enliassés. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Directoire ou par un de ses membres, et en cours de liquidation par un liquidateur.*

*IV. Les membres du Directoire peuvent répartir entre eux les tâches de direction. Toutefois, cette répartition ne peut en aucun cas avoir pour effet de retirer au Directoire son caractère d'organe assurant collégalement la direction générale de la Société.*

*V. Le Conseil de Surveillance peut nommer, parmi les membres du Directoire, un ou plusieurs directeurs généraux, ayant pouvoirs de représentation vis-à-vis des tiers.*

#### **Article 16 - Pouvoirs du Directoire**

*I. Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus à l'égard des tiers pour agir en toutes circonstances au nom de la société sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Toutes autres limitations des pouvoirs du Directoire sont inopposables aux tiers.*

*II. Le Directoire a la faculté de déléguer partie de ses pouvoirs qu'il jugera utile.*

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

*IV. Le président du Directoire et chacun des directeurs généraux représentent la Société dans ses rapports avec les tiers. Les nominations et cessations de fonctions des membres du Directoire doivent être publiées conformément à la loi. Les actes engageant la Société vis-à-vis des tiers doivent porter la signature du président du Directoire ou de l'un des directeurs généraux ou de tout fondé de pouvoirs dûment habilité à l'effet de ces actes.*

## **4.2.2 Le Conseil de Surveillance (articles 17 à 22 des statuts)**

### **Article 17 - Le Conseil de Surveillance**

*I. Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) au plus sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre (24) membres. En cours de vie sociale, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, parmi ses membres. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.*

*II. La durée de leurs fonctions est de six années au plus. Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année en cours de laquelle expire son mandat. Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.*

*III. Chaque membre du Conseil de Surveillance ne pourra exercer ses fonctions que dans la mesure où il sera âgé de moins de quatre-vingt (80) ans. Lorsque cette limite est atteinte, l'intéressé cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci. Les représentants permanents sont soumis aux conditions d'âge des membres du Conseil de Surveillance personnes physiques. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.*

*IV. Si un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de Surveillance deviennent vacants entre deux assemblées générales, par suite de décès ou de démission, ledit Conseil peut procéder à une ou à des nominations à titre provisoire. Les nominations faites par le Conseil de Surveillance sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables. Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.*

### **Article 18 - Actions de garantie**

*Les membres du Conseil doivent être chacun propriétaire de une (1) action. Les membres du Conseil nommés en cours de vie sociale peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois (3) mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.*

### **Article 19 - Bureau du Conseil**

*Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un président et un vice-président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de Surveillance. Ils sont toujours rééligibles. Le Conseil peut nommer également un secrétaire même en dehors de ses membres. En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président. A défaut, le Conseil désigne parmi ses membres le président de séance. Le président, le vice-président et le secrétaire peuvent toujours être réélus.*

### **Article 20 - Délibérations du Conseil**

*I. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire, sur convocation de son président ou, à défaut, de son vice-président. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par lettre ou télécopie. Mais elle peut être verbale et sans délai. Toute convocation doit mentionner les principales questions à l'ordre du jour.*

*II. Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.*

*III. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil participant à la séance.*

IV. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le président de la séance et par un membre du Conseil, ou, en cas d'empêchement du président, par deux membres du Conseil au moins. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Conseil, le vice-président, un membre du Directoire ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

#### **Article 21 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

*Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.*

*Il nomme les membres du Directoire, en désigne le président et, éventuellement, le ou les directeurs généraux ; il propose à l'Assemblée Générale leur révocation et fixe leur rémunération.*

*Il convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, à défaut par le Directoire de le faire.*

*Il autorise les conventions visées sous l'article 23 ci-après.*

*A toute époque de l'année, le Conseil de Surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.*

*Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance.*

*Dans le délai de trois mois à compter de la clôture de l'exercice, le Directoire doit présenter au Conseil de Surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels.*

*Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.*

*Le Conseil de Surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.*

#### **Article 22 - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance**

*L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux frais généraux de la société.*

*Le Conseil de Surveillance répartit cette rémunération entre ses membres comme il l'entend.*

*Le Conseil peut, en outre, allouer à certains de ses membres des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats à eux confiés.*

*Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être versée aux membres du Conseil de Surveillance.*

#### **4.2.3 Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat**

Néant.

#### **4.2.4 Comités**

##### **Comité d'investissements**

Dans un souci de transparence et afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé dans sa réunion du 28 juillet 2006 la mise en place un Comité d'investissements.

Le règlement intérieur du Comité d'investissements, arrêté le même jour et reproduit ci-après, est destiné à rappeler ses attributions et à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société.

#### **Article 1 – Composition et fonctionnement**

##### **1.1 Composition**

*Le Comité d'Investissements est composé de deux membres dont deux nommés par le Conseil parmi ses membres. Afin de bénéficier de l'expertise de spécialistes de l'immobilier extérieurs à la Société, un observateur indépendant, choisi à l'extérieur du Conseil sur une liste de trois membres présentée par le Directoire, pourra être convié à chacune des réunions du Comité et pourra prendre part au débat avec voix consultative. Ses membres, rééligibles, sont nommés pour trois ans par le Conseil.*

##### **1.2 Fonctionnement**

*Le secrétariat des travaux du comité est assuré par l'un des membres du comité désigné par le président.*

*Le Comité d'Investissements se réunit à l'initiative de son président, à la demande du Président du Conseil ou de tout membre du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens, y compris verbalement. Le comité peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Il ne peut valablement se réunir que si la moitié de ses*

membres au moins sont présents ou réputés présents. Les membres du comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter aux réunions du comité.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou réputés présents, les membres ayant un intérêt direct ou indirect à l'investissement envisagé ne prenant pas part au vote. En cas d'urgence, les membres peuvent être invités à faire part de leur vote par courriel. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Le Comité d'Investissements se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire préalablement à tout engagement de la Société nécessitant l'avis du Comité d'Investissements.

Le président du comité établit l'ordre du jour des réunions et le communique au Président du Conseil. Le comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil, sous forme d'informations, d'avis, de propositions, de recommandations ou de compte-rendus précis et complets.

## **Article 2 – Missions**

Le Comité d'Investissements a pour mission :

1. d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de la valeur du patrimoine de la Société,

Pour apprécier ce seuil de 10 % il est tenu compte de la dernière situation comptable de la Société arrêtée par le Directoire. La valeur du patrimoine de la Société est égale à l'Actif Net Réévalué de la Société.

En cas d'avis défavorable du Comité d'investissement, tout membre du Comité ou tout membre du Directoire peut saisir le Conseil de Surveillance dans sa formation plénière, afin qu'il étudie et donne un second avis sur le projet d'investissement concerné.

2. d'étudier et de donner au Directoire un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un ou de plusieurs éléments d'actif de la Société d'un montant supérieur à 15 % de la valeur du patrimoine de la Société.

Pour apprécier ce seuil de 15 %, il est tenu compte de la dernière situation comptable de la Société arrêtée par le Directoire. La valeur du ou des éléments d'actif dont la cession est envisagée est celle de la dernière évaluation réalisée par les experts immobiliers. Le patrimoine de la Société est égal à l'Actif Net Réévalué de la Société.

## **Article 3 – Informations du Directoire au Comité d'Investissements**

1. Afin de permettre au Comité d'Investissements d'accomplir ses missions, le Directoire l'informerait de tous les investissements directs ou indirects, de tous les arbitrages projetés ou engagés par la Société, que ces projets ou ces engagements soient soumis ou non pour avis au Comité d'Investissements.
2. Cette information portera notamment sur la consistance de l'investissement ou du bien cédé, sa situation locative actuelle ou prévisionnelle, son prix de revient ou son prix de vente, et de façon générale sur tout élément utile à l'appréciation du Comité.

## **Article 4 – Confidentialité - pour toutes les informations fournies par le Directoire**

1. Les membres du Comité sont tenus à une stricte obligation de confidentialité, que la Société ait conclu ou non un contrat ou un engagement à ce sujet.
2. Les obligations des contrats ou « engagements » de confidentialité conclus par la Société sont étendus aux membres du Comité.
3. Pour assurer ces obligations, les membres du Comité prendront toutes dispositions pour « sécuriser » les informations qui leurs sont fournies par le Directoire.

Il est par ailleurs précisé que les membres du Comité d'Investissements sont élus parmi les membres du Conseil de Surveillance « jugés » indépendants au regard des critères définis au paragraphe 4.2.5 du présent document de référence. Il est précisé que lors du Conseil de Surveillance du 28 mai 2013, Messieurs Jean-Louis CHARON et Hubert MARTINIER ont été élus membres du Comité d'Investissements et Monsieur Jean-Louis CHARON Président.

L'observateur indépendant qui n'est pas membre du Conseil de Surveillance est également désigné sur la référence de ces mêmes critères avec la condition préalable de ne pas être actionnaire de la Société. Monsieur Laurent CAMILLI a été désigné en tant qu'observateur indépendant au Comité d'Investissements de SELECTIRENTE. Laurent CAMILLI dirige actuellement la société EASTDN Partners.

## **Comité d'audit**

Un comité d'audit a été mis en place le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

Le règlement intérieur du Comité d'audit, arrêté le même jour et reproduit ci-après, est destiné à rappeler ses attributions et à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société.

### **« Article 1- Composition et fonctionnement :**

#### *1.1 – Composition*

*Le comité est une émanation du conseil de surveillance, et nommé par ce dernier.*

*Il est composé de deux membres dont l'un au moins présente des compétences particulières en matière financière ou comptable et est indépendant au regard des critères précisés et rendus publics par le Conseil.*

*Le conseil choisit et nomme le président du comité d'audit parmi les membres indépendants.*

*Les membres du comité sont nommés par le Conseil pour une durée de (3 ans) et sont rééligibles.*

*Le comité choisit son secrétaire parmi ses membres.*

#### *1.2 - Présence aux réunions et fonctionnement*

*Il se réunit à l'initiative de son Président, au siège social, ou en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Les membres du comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter.*

*Le Directoire, les autres membres du Conseil de Surveillance indépendants, le directeur financier, le responsable de l'audit interne, les auditeurs externes et toute autre personne peuvent assister aux réunions sur invitation du comité.*

*Le secrétaire transmet les comptes rendus des réunions du comité à tous les membres du conseil. Le président du comité doit assister aux réunions du conseil au cours desquelles les comptes sont approuvés.*

*Le comité d'audit revoit chaque année les modalités de son fonctionnement, examine sa propre efficacité et met en œuvre tout changement nécessaire après approbation du conseil de surveillance.*

*Au moins une fois par an, le comité d'audit doit se réunir pour s'entretenir avec les auditeurs internes et externes en l'absence des membres du directoire.*

*Les auditeurs externes ou les auditeurs internes peuvent demander qu'une réunion soit organisée s'ils l'estiment nécessaire.*

### **Article 2 - Missions**

#### *2.1 – Attributions*

*Le Comité d'audit procédera notamment au suivi des missions qui lui sont attribuées par les textes en vigueur, et notamment :*

- du processus d'élaboration de l'information financière,*
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société,*
- du contrôle légal des comptes par le Commissaire aux Comptes,*
- ainsi que de l'indépendance des commissaires aux comptes.*

*Le Comité émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale, rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.*

*De même le Commissaire aux Comptes doit régulièrement leur communiquer les résultats des travaux et examens établis en application des textes en la matière.*

#### *2.2 – Rapport au Conseil de Surveillance*

*Le comité d'audit prépare un rapport sur ses fonctions, ses responsabilités et les mesures qu'il a prises pour s'acquitter de sa mission, rapport qui peut être inclus dans le rapport annuel.*

*Le rapport devra plus particulièrement comporter :*

*un résumé du rôle du comité d'audit ;*

*les noms et fonctions de tous les membres du comité d'audit au cours de cette période ;*

*le nombre de réunions du comité d'audit et la présence de chaque membre à celles-ci ;*

*la manière dont le comité d'audit s'est acquitté de sa mission. »*

\*\*\*

Il est précisé que lors de sa réunion du 28 mai 2013, le Conseil a nommé, à l'unanimité, pour une durée de trois années à compter de ce jour, en qualité de membres indépendants du comité d'audit :

- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Jean-Louis CHARON

Monsieur Hubert MARTINIER est nommé Président du Comité d'audit.

Le comité d'audit s'est réuni le 31 mars 2015 afin d'examiner notamment l'information financière au titre de l'exercice 2014.

#### **Comité des rémunérations**

Pour les raisons détaillées ci-dessous il n'est pas institué de comité des rémunérations.

#### **4.2.5 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise**

Les critères retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance sont les suivants :

- (i) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- (ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,
- (iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité,
- (iv) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
- (v) ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années,
- (vi) ne pas avoir été membre du Conseil de l'entreprise depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.
- (vii) Ne pas recevoir ou avoir reçu de rémunération supplémentaire importante de la Société en dehors de jetons de présence, y compris la participation à toute formule d'options sur actions ou toute autre formule de rémunération liée à la performance.

Les membres du Conseil de Surveillance représentant des actionnaires significatifs, directs ou indirects, de la Société, peuvent être considérés comme indépendants lorsque ces actionnaires ne contrôlent pas la Société, au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce. Cependant, dès lors qu'un membre du Conseil de Surveillance représente un actionnaire de la Société, détenant directement ou indirectement plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou plus, ou représentant une personne morale détenant une telle participation, la qualité d'indépendance s'appréciera en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Au regard de ces critères, les membres du Conseil de Surveillance pouvant être qualifiés comme indépendants par la Société, sont :

- Madame Sigrid DUHAMEL
- Monsieur Philippe FAJARDY
- Madame Muriel AUBRY
- Monsieur Philippe LABOURET
- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Jean-Louis CHARON

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité, de l'absence de salariés et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, qui sont confiées à SOFIDY au titre de la Convention de Délégation de Gestion, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil de Surveillance d'autres comités que le Comité d'investissement, dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 4.2.4 ci-dessus.

Pour les mêmes raisons, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de fonctionnement que, dans un souci de transparence et de saine gouvernance, la Société a, depuis l'origine, toujours pris soin d'appliquer, à savoir notamment : indépendance de la majeure partie des membres de son Conseil de Surveillance, dispositifs destinés à prévenir les conflits d'intérêts, principe déontologiques et dispositif de

contrôle interne adapté. La Société se conforme en matière de gouvernement d'entreprise aux obligations légales édictées notamment dans le cadre de la Loi dite NRE.

#### **4.2.6 Gestion des risques de conflits d'intérêts entre SOFIDY et les autres fonds gérés par SOFIDY**

Comme indiqué au paragraphe 3.3.2, SOFIDY est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042. SOFIDY assure ainsi la gestion des SCPI IMMORENTE, IMMORENTE 2, EFIMMO1, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2, de la SA SELECTIRENTE, de la SAS MACASA, de la SA ALMA PROPERTY, de l'OPPCI SOFIMMO, des SAS FSGS2 et FSGS 3, de la SCI UMR SELECT RETAIL, ainsi que du FCP SOFIDY SELECTION 1. SOFIDY est également actionnaire de SELECTIRENTE dont elle détient, directement ou indirectement avec les sociétés dont elle est réputée agir de concert, 27,69 % du capital à la date d'enregistrement du présent Document de Référence. L'exécution par SOFIDY des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion et au titre des autres contrats conclus avec les différentes structures dont elle assure la gestion (les « **Structures** ») est susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts entre ces Structures.

Afin d'anticiper et de prémunir ce type de situation, SOFIDY a mis en place un dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les Structures, aussi bien lors des processus d'investissement, d'arbitrage qu'au stade de la gestion locative. Cette grille de résolution de conflit, approuvée en des termes identiques par les organes de gouvernance de toutes les Structures, intègre les dispositifs suivants :

##### **Investissements**

Différents critères propres à chaque Structure permettent une succession de filtrages permettant d'identifier une ou plusieurs structures susceptibles de pouvoir acquérir un actif donné :

- Critères liés à la nature des biens : commerces, bureaux, logement, entrepôts / activités ;
- Critères géographiques : Paris, Ile de France, Province, Etranger ;
- Critères de la taille de l'investissement au regard de la taille de la Structure ;
- Critères juridiques : possibilité pour la Structure d'acquérir ou non un bien sous forme de parts de société, en indivision, etc. ;
- Critères de financement : possibilité pour la Structure de recourir ou non à un financement bancaire, à un crédit-bail, etc. ;
- Critères de sensibilité de la Structure à la rentabilité à court terme par opposition au couple risque / potentiel de valorisation à long terme.

Après application des filtres successifs décrits ci-dessus, si cette grille de résolution des conflits d'intérêts ne permettait pas de déterminer sans équivoque la structure concernée par le projet d'acquisition, l'investissement sera réalisé de préférence par la structure dont l'actif au bilan fera apparaître le ratio [Disponibilités / Total des actifs] le plus important.

##### **Arbitrages**

Les différentes structures ne peuvent se céder mutuellement des actifs. Sauf exception, il ne pourra être constitué de portefeuille de biens à arbitrer commun à plusieurs fonds.

##### **Gestion**

En cas de négociation globale de baux avec un locataire commun à plusieurs fonds, l'intérêt de chacun des fonds devra être recherché.

Dans l'hypothèse où l'application des règles décrites ci-dessus ne permettraient pas de résoudre le conflit d'intérêt potentiel, il sera soumis à l'avis du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de SOFIDY qui informera de la façon la plus transparente possible les organes de gouvernance des différentes Structures concernées sur la décision prise par SOFIDY.

#### **4.2.7 Gestion des risques de conflits d'intérêts dans le cadre des délégations intra groupe**

Dans le cadre de l'exécution par la Société de Gestion des prestations qui lui sont confiées au titre de la Convention de Délégation de Gestion, SOFIDY peut être amenée à faire appel à un tiers pour exécuter certaines missions et recourir notamment à des filiales.

Afin d'anticiper et de prémunir ce type de situation, le Conseil de Surveillance a approuvé une grille de délégation recensant les types de mandats et de délégations pris en charge par SELECTIRENTE ainsi que les conditions tarifaires auxquelles ces prestations peuvent être conclues. Le recours à des filiales de SOFIDY est envisageable à des conditions de coûts et compétences au moins comparables à celles du marché.

#### **4.2.8 Dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne mis en œuvre au sein de SELECTIRENTE est décrit page 31 du présent document de référence et page 70 dans le cadre du Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne.

## 5. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

SELECTIRENTE confie l'évaluation de son patrimoine immobilier à deux experts indépendants :

- pour les pieds d'immeubles en centre-ville, les expertises sont réalisées par FONCIER EXPERTISE. En tant que Membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières), FONCIER EXPERTISE adhère à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.
- CUSHMAN & WAKEFIELD assure l'évaluation des magasins de périphérie. Celle-ci est effectuée selon les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en janvier 2008, et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Le calcul de l'Actif net Réévalué au 31 décembre 2014 dont il est fait état page 23 du présent document de référence s'appuie sur les évaluations de ces deux experts dont les rapports ont respectivement été émis le 6 février 2015 et le 22 janvier 2015. Elles sont conformes aux recommandations du CESR (Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005.

Les actifs détenus ont été évalués sur la base de leur « valeur de marché » ou « valeur vénale », c'est-à-dire « la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés, dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte. »

Les travaux menés par les experts consistent en :

- une expertise effectuée lors de l'entrée d'un immeuble dans le patrimoine,
- une actualisation de valeur réalisée annuellement,
- une révision quinquennale.

Les méthodes d'évaluation retenues se fondent sur :

- pour FONCIER EXPERTISE : « le rapprochement des résultats obtenus par application des méthodes par comparaison et par la capitalisation du revenu ».
  - méthode par comparaison directe :  
« Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un immeuble considéré en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. »
  - méthode par le revenu :  
« Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant à un revenu brut ou net (Loyer effectif ou potentiel), soit un taux de capitalisation qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente (ou sa valeur vénale) hors droits et frais de mutation, soit un taux de rendement qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et le capital qui serait engagé par l'acquéreur (valeur vénale + droits et frais de mutation).  
Dans le cas de locaux inoccupés, les experts utilisent des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et au moment de l'expertise. »
- pour CUSHMAN & WAKEFIELD : « les évaluations et actualisations périodiques sont réalisées par la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs ». A ce titre, les définitions suivantes sont utilisées : « le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa valeur vénale, hors frais d'acquisition », « le taux de rendement immobilier exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisitions représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes ».

Sur la base des valeurs au 31 décembre 2014, la valeur nette arrondie des pieds d'immeuble en centre-ville s'élève à 157 801 000 € hors droits. La valeur nette arrondie des magasins de périphérie expertisés s'élève quant à elle à 41 623 000 € hors droits.

Ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données fournies par les experts immobiliers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites, inexactes ou trompeuses.

La Société déclare que la totalité des évaluations des actifs immobiliers proviennent des experts à l'exception de ce qui est mentionné page 23 du présent document de référence.

## 6. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent document d'information, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques de l'émetteur pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique au siège social de la Société, 303 Square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex.

## 7. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### Commissaire aux comptes titulaire

KPMG S.A.  
Regis Chemouny, Associé  
1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense cedex  
Première nomination : octobre 1997  
Fin de mandat : AG 2016 statuant sur les comptes 2015

### Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Malcolm MAC LARTY  
1 cours Valmy – 92 923 Paris La Défense  
Première nomination : mai 2010  
Fin de mandat : AG 2016 statuant sur les comptes 2015

Les informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes figurent page 33 du présent document de référence.

## 8. PERSONNES RESPONSABLES

### 8.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Jean-Marc PETER,  
Directeur Général  
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE  
303 square des Champs Elysées  
91026 Evry Cedex

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

### 8.2 ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document.

Monsieur Jean-Marc PETER  
Directeur Général  
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

Monsieur Jérôme GRUMLER  
Président du Directoire  
SELECTIRENTE  
Directeur Général Adjoint Finance  
SOFIDY, Société de Gestion de SELECTIRENTE

### **8.3 INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE**

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2012 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.
- les comptes de l'exercice 2012 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement aux pages 40 à 65 et 73 à 80 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 19 avril 2013 sous le n° D. 13 – 0395.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2013 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.
- les comptes de l'exercice 2013 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement aux pages 44 à 71 et 84 à 98 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 11 avril 2014 sous le n° D. 14 – 0351.
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2014 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public.

## 9. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement européen CE 809/2004

<u>Rubrique de l'annexe 1 du règlement Européen 809/2004</u>	<u>Page du Document de Référence</u>
<b>1. Personnes responsables</b> .....	143
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b> .....	33-143
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1 Informations historiques .....	4
3.2 Informations intermédiaires.....	n/a
<b>4. Facteurs de risque</b> .....	113
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1 Historique et évolution de la société .....	119
5.2 Investissements .....	9-120
<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1 Principales activités .....	101
6.2 Principaux marchés .....	105
6.3 Evènements exceptionnels .....	n/a
6.4 Dépendances éventuelles .....	111
<b>7. Organigramme</b>	
7.1 Description du groupe .....	121
7.2 Listes des filiales importantes .....	11-121
<b>8. Propriétés immobilières</b>	
8.1 Immobilisations corporelles importantes .....	62
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations .....	39-115
<b>9. Examen de la situation financière et des résultats</b>	
9.1 Situation financière. ....	19-46
9.2 Résultat d'exploitation .....	19
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1 Capitaux de l'émetteur .....	26-122
10.2 Source et montant des flux de trésorerie .....	61
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière .....	14
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur.....	n/a
10.5 Sources de financement attendues .....	120
<b>11. Recherche développement brevet licences</b> .....	18-123
<b>12. Informations sur les tendances</b> .....	45
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b> .....	n/a
<b>14. Organes d'administration, direction, surveillance et direction générale</b>	
14.1 Organes d'administration et de direction .....	27-131
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction .....	133
<b>15. Rémunération et avantages</b>	
15.1 Montants des rémunérations versées et avantages en nature .....	30
15.2 Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, retraites ou autres avantages .....	n/a

<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1 Dates d'expiration des mandats actuels .....	27-28-29
16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration .....	136
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité des rémunérations .....	138
16.4 Gouvernement d'entreprise .....	139
<b>17. Salariés</b>	
17.1 Nombre de salariés .....	123
17.2 Participation en stock-options .....	n/a
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés au capital .....	n/a
<b>18. Principaux actionnaires</b>	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital .....	26
18.2 Existence de droits de vote différents .....	122
18.3 Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement .....	122
18.4 Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle .....	122
<b>19. Opérations avec des apparentés</b> .....	125
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats</b>	
20.1 Information financière historique .....	4-19-21-144
20.2 Information financière pro forma .....	n/a
20.3 Etats financiers .....	46
20.4 Vérification des informations historiques annuelles .....	143
20.5 Dates des dernières informations financières .....	46
20.6 Informations financières intermédiaires .....	144
20.7 Politique de distribution de dividende .....	21
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrages .....	17
20.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale .....	n/a
<b>21. Informations complémentaires</b>	
21.1 Capital social .....	26-122
21.2 Actes constitutifs et statuts .....	126
<b>22. Contrats importants</b> .....	123
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b> .....	142
<b>24. Documents accessibles au public</b> .....	143
<b>25. Informations sur les participations</b> .....	11-121